ДОГОВОР № ___-133
участия в долевом строительстве.

г. Якутск _____

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДСК 1» (сокращенное наименование ООО «СПЗ ДСК 1»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Дереповского Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) _____, 03.07.1987 г. рождения, место рождения: гор.Якутск Якутской АССР, паспорт серия _____ выдан: ТП УФМС России по РС(Я) _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу_____, СНИЛС: _____, и Гражданин(ка) _____, 03.07.1987 г. рождения, место рождения: гор.Якутск Якутской АССР, паспорт серия _____ выдан: ТП УФМС России по РС(Я) _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу_____, СНИЛС: _____, именуемые (ая) в дальнейшем "**Дольщик**", с другой стороны, именуемые "стороны" при совместном наименовании, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. **Термины и определения, используемые в Договоре, правовые основания к заключению договора.**

1.1.В настоящем договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик– **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДСК 1»**, юридический адрес: 677007, г.Якутск, Покровское шоссе, 6 км, владеющее на праве аренды или собственности земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства (дольщиков) для строительства (создания) на указанном земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Дольщик(и) - участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, направляющее собственные и (или) заемные средства для строительства (создания) Объекта с целью получения, после ввода Объекта в эксплуатацию, права собственности на жилые и (или) нежилые помещения (Объект долевого строительства) и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте.

Эскроу-агент (уполномоченный банк) - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских

Счет эскроу - открывается уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Объект - Жилой комплекс по ул. Леваневского в квартале 30 г.Якутска» Многоквартирный жилой дом (1 этап) по строительному адресу: РС(Я), г.Якутск, Промышленный округ, квартал «30», ул.Леваневского, д.1/1

Объект долевого строительства – Квартира, а также общее имущество в многоквартирном доме, предназначенное для обслуживания более одной квартиры, в том числе несущие конструкции, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

Квартира – структурно обособленное помещение в Доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования (кухня, санузел, прихожая, коридор, балкон, лоджия и т.д.), предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении.

Общая проектная площадь Квартиры – общая проектная площадь всех частей Квартиры согласно проектной документации, включая площадь лоджии (балкона). Площадь лоджии (балкона) не входит в площадь жилого помещения, оплачивается Участником с учетом понижающих коэффициентов (площадь лоджии с понижающим коэффициентом – 0,5, площадь балкона с понижающим коэффициентом – 0,3)

Общая фактическая площадь Квартиры – общая площадь всех частей квартиры, включая площадь лоджии (балкона) согласно данным технической инвентаризации Объекта, проведенной по окончании его строительства. Площадь лоджии (балкона) не входит в площадь жилого помещения, оплачивается Участником с учетом понижающих коэффициентов (площадь лоджии с понижающим коэффициентом – 0,5, площадь балкона с понижающим коэффициентом – 0,3)

Нежилые помещения в Объекте – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, детские сады, магазины, учреждения соцкультбыта, внеквартирные хозяйственные и кладовые помещения, трансформаторные, творческие мастерские, помещения в цокольном и на техническом этажах и т.п.), предусмотренные проектом, как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в доме.

Переустройство Квартиры – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический (кадастровый) паспорт на Квартиру. Под переустройством согласно настоящему Договору стороны так же понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в том числе превращение лоджий (балконов) в эркеры).

Перепланировка Квартиры – изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию и в технический (кадастровый) паспорт на Квартиру.

Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком на счет эскроу.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается страхованием денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом участником долевого строительства для расчетов по договору участия в долевом строительстве, согласно ст.12.2 Федерального закона от 23.12.2003 N 177-ФЗ (ред. от 28.11.2018) "О страховании вкладов в банках Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)

Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Все иные понятия и термины трактуются и понимаются Сторонами так, как это предусмотрено Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

-Право собственности на земельный участок кадастровый № 14:36:103015:1242 согласно Договора №1242 купли-продажи недвижимого имущества от 22.03.2021г. (№ регистрации 14:36:103015:1242-14/115/2021-3 от 31.03.2021) (далее по тексту "Участок")

- Разрешение на строительство №14-RU14301000-143-2021 от 30.11.2021 г.

- ПСД утверждена ООО «СПЗ ДСК 1»

- Проектная декларация опубликована на сайте – наш.дом.рф, Дольщик ознакомлен с проектом и проектной декларацией до подписания настоящего Договора.

1.3.Объект долевого строительства (квартира) по настоящему договору - жилое помещение в Объекте - 2-комнатная квартира №23 ,следующих проектных характеристик:

- общ.площадь-59,8кв.м., жилая - 28,21кв.м., вспомогательная(подсобная площадь)- 31,59 кв.м., площадь лоджии- 1,9 кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,5), общая площадь с учетом лоджии - 61,7 кв.м(далее по тексту Квартира);

- месторасположение Квартиры: 6 этаж, 1 подъезд.

Расположение Квартиры указано на плане создаваемого Объекта (Приложение №2 к настоящему Договору) долевого строительства с которым Дольщик ознакомлен и согласен.

1.4. Квартира передается Дольщику без чистовой отделки в следующей степени готовности:

- дверь входная - металлическая с запорными элементами, комплектом ключей и домофоном;
- полы – сборные железо-бетонные плиты;
- стены и перегородки – сборные железо-бетонные панели;
- оконные блоки и балконные двери из ПВХ с стеклопакетами с ручками, подоконные доски не устанавливаются, отделка откосов не производится;
- остекление лоджий (балконов) согласно проектной документации;
- система отопления централизованная, выполняется согласно проекта с установкой отопительных приборов, трубы отопления, проходящие под потоком в квартирах обшиваются листами ГКЛВ;
- холодное и горячее водоснабжение – выполнена разводка системы горячего и холодного водоснабжения по Объекту, обеспечивающая ввод в квартиру холодной и горячей воды, с установкой запорных кранов, без разводки по Квартире, без приобретения и установки оконченных устройств (смесителей) и подводки к ним, без полотенцесушителя, с установленными квартирными счетчиками на холодную и горячую воду;
- канализация – выполнена разводка системы канализации по Объекту обеспечивающая ввод в квартиру, с установкой заглушки, без приобретения, установки и подключения оконченных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводки к ним;
- полотенцесушитель не устанавливается;
- электропроводка с приборами учета монтируется согласно проекту с установкой розеток, выключателей;
- в квартирах с электрическими плитами устанавливается розетка на 220V (электрическая плита не устанавливается);
- в квартирах с газовыми плитами производится монтаж труб газоснабжения, оснащенных перекрывающим вентилем и газовым счетчиком (газовая плита не устанавливается);
- вентиляция – естественная
- в Квартире отсутствуют: стяжка под устройство чистых полов, чистовая штукатурка стен и потолков; побелка, шпатлевка, окраска, отделка стен и потолка; отделка и покрытие пола; кафельная плитка, сантехника (санфаянс), полотенцесушитель, подоконная доска, электрическая (газовая) плита, вентиляционные решетки, межкомнатные двери

Места общего пользования должны отвечать следующим требованиям:

- потолки, стены: затирка швов, шпатлевка, улучшенная в-эмульсионная окраска с колером;
- полы в тамбуре, электрощитовой, лестничной клетке, коридорах, вестибюле, лифтовом холле, в узле ввода – керамогранит или кафельная плитка;
- электроосвещение согласно проекта

Ремонтные работы по доведению Квартиры до состояния, пригодного для проживания, выполняются Участником после подписания им Передаточного акта и за свой счет.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в п. 1.1. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Дольщику для оформления права собственности

соответствующую Квартиру (Объект долевого строительства), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру (Объект долевого строительства).

2.2.После ввода Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения Дольщиком всех своих обязательств, в том числе денежных по полной оплате Цены Договора, Дольщик получает право на оформление в собственность Объекта долевого строительства (Квартиры), а так же право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.3. Срок сдачи Объекта в эксплуатацию – 1 квартал 2024 г., срок передачи Объекта долевого строительства Участнику – в течение 3 (трех) месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию, но не позднее 30 июня 2024 года. Стороны договорились, что допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по сроку ввода (сдачи) объекта в эксплуатацию. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию до 30 марта 2024 года, Застройщик обязуется передать Квартиру Дольщику в течении 3 (трех) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, а Дольщик обязуется принять Квартиру в установленный Договором срок

2.4. Моментом исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору является передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства по подписываемым сторонами передаточному акту (акт приема-передачи квартиры) или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

3. Цена договора

3.1.Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства (цена договора) составляет 6 355 100 (Шесть миллионов триста пятьдесят пять тысяч сто рублей 00 копеек) , и является фиксированной с момента подписания настоящего договора.

Для определения Цены Договора (суммы денежных средств, которую Участник должен оплатить по настоящему Договору) учитывается Общая проектная площадь Квартиры, включающая в себя проектную площадь жилого помещения, а также площадь лоджии (балкона) с понижающими коэффициентами.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДСК 1» (сокращенное наименование ООО «СПЗ ДСК 1»)

Депонируемая сумма6 355 100 (Шесть миллионов триста пятьдесят пять тысяч сто рублей 00 копеек)·

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «» _____ _____ г. в порядке, предусмотренном графиком платежей (Приложение №1) настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации

(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

3.2. Цена договора является твердой и изменению не подлежит. Цена договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению сторон.

4. Договорные обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Дольщика:

4.1.1. Обязуется исполнять свои обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, указанном в п. 3.1 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора.

4.1.2. Обязуется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, лично принять от Застройщика по акту приема-передачи Квартиру. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств предусмотренных настоящим Договором (п.3.1, п.5.1 настоящего договора) и (или) действующим законодательством. В случае безосновательного уклонении Дольщика от подписания Акта приемки-передачи Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При этом бремя содержания Квартиры (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Дольщику со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта и Дольщик обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с содержанием предъявленной к приемке Квартиры.

4.1.3.С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры, Дольщик приобретает все права и обязанности по использованию соответствующей части земельного участка, занятой Объектом долевого строительства, и необходимой для его использования.

4.1.4.С момента подписания передаточного акта (акт приема-передачи квартиры) , или иного документа о передаче объекта долевого строительства (либо при составлении такого Акта в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных Законом или Договором) принять на себя бремя содержания Квартиры и общего имущества в Объекте пропорционально своей доле, оплачивать коммунальные услуги согласно действующим муниципальным тарифам и иные услуги по содержанию (эксплуатации) Объекта, в том числе услуги Управляющей компании. Заключить с организацией, принявшей от Застройщика многоквартирный Дом в эксплуатацию (до выбора собственниками помещений многоквартирного Дома в установленном жилищным законодательством порядке способа управления многоквартирным Домом), договор на обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом Объекта.

4.1.5. Выдача Дольщику ключей от Квартиры, будет произведена только после полной оплаты Дольщиком цены Договора (п.3.1 Договора).

4.1.6. В случае вселения Дольщика в Квартиру до регистрации своего права собственности на Квартиру в Федеральной Службе Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я), Дольщик несет, с момента подписания передаточного акта (акт приема-передачи квартиры), или иного документа о передаче объекта долевого строительства (либо при составлении такого Акта в одностороннем порядке в случаях предусмотренных Законом или Договором), все бремя содержания квартиры: налог на имущество и затраты по жилищно-коммунальному содержанию этой квартиры (тепло, вода, канализация, электроэнергия, природный газ (если он предусмотрен проектом) ,услуги телефонной связи и пр., связанные с обслуживанием Квартиры. Выполнять отделочные работы Дольщик вправе только после подписания передаточного акта (акт приема-передачи квартиры), или иного документа о передаче объекта долевого строительства (либо при составлении такого Акта в одностороннем порядке в случаях предусмотренных Законом или Договором).

4.1.7. Дольщик имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

-уступка прав требований возможна только в период с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания сторонами передаточного акта (акт приема-передачи квартиры) , или иного документа о передаче объекта долевого строительства;

- Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора;

- Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо

- Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации

- Дольщик обязуется предоставить Застройщику в течении 5 (пяти) дней после заключения договора уступки его зарегистрированный в Федеральной Службе Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я) оригинал или нотариально заверенную копию.

4.1.8. Квартира, оговоренная настоящим договором, в случае ее передачи Дольщику по Акту приема-передачи Квартиры до момента полной оплаты цены договора, будет находиться под залогом (обременением) до полного выполнения Дольщиком п.3.1 и раздела 5 Договора.

4.1.9. Дольщик обязан после подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры в течение 10 (десяти) дней представить в Федеральную Службу Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я) документы для регистрации своего права собственности на Квартиру.

4.1.10. Нести все расходы по уплате государственных пошлин необходимых для регистрации настоящего договора в Федеральной Службе Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я), регистрации права собственности на Квартиру, а также расходов связанных с изменением, дополнением, расторжением Договора и уступкой прав требования по Договору.

4.1.11. Дольщик обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство (перепланировку) Квартиры, в том числе установку (снос) перегородок, переустройство коммуникаций, до получения им свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

4.1.12. В случае обнаружения при осмотре квартиры дефектов и/или недоделок Дольщик отмечает перечень дефектов, недоделок в смотровом листе, который подписывается Дольщиком и представителем Застройщика. Застройщик обязан устранить безвозмездно дефекты и/или недоделки, за исключением случаев, когда такие недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения Дольщиком инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо действий третьих лиц, либо непреодолимой силы. В случае наличия спора о причинах возникновения выявленных дефектов стороны вправе провести независимую экспертизу. Расходы по проведению такой экспертизы возлагаются на виновную сторону. В течение двух рабочих дней с момента устранения недостатков, либо с даты заключения экспертизы, установившей отсутствие вины Застройщика в выявленных дефектах, Дольщик обязуется подписать Передаточный акт. В случае, если заключением независимой экспертизы будет установлено отсутствие вины Застройщика в выявленных Дольщиком дефектах Квартиры, Застройщик считается исполнившим свои обязательства в срок, указанный в п. 2.3. Договора.

4.1.13. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.14. Дольщик обязан предоставить в Федеральную Службу Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я) полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора.

4.1.15.В случае уклонения или при неявке Дольщика для принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечению двух месяцев со дня, указанного в заказном письме как срок передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику, со дня составления одностороннего акта, в соответствии с действующим законодательством

4.1.16. Дольщик обязуется выполнять свои обязательства, указанные в иных разделах договора.

4.1.17. Дольщик уведомлен, что в соответствии с ч. 1. ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» земельный участок, на котором ведется строительство Объекта долевого участия, не находится в залоге у Дольщика, следовательно не требуется согласие Дольщика на:

- **Строительство в границах земельного участка, обременяемого настоящим договором, кроме Объекта, иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, гаражей, распределительных подстанций, котельных, КНС, линейных объектов и т.д.)**
- **Уменьшение (увеличение) земельного участка, обременяемого настоящим договором, в том числе до границ земельного участка фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения, прирезки и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором;**
- **Сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, обременяемого настоящим договором, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;**
- **Последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект;**
- **Смену залогодателя при регистрации линейных объектов (инженерных сетей на земельном участке, в том числе: инженерные сети, проложенные в железобетонном коллекторе; сети канализации; сети электроснабжения и пр. коммуникации) и внутриквартальных дорог**
- **Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект не влечет изменения цены договора**

4.1.18. Дольщик обязан осуществить за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Внесенные Дольщиком на счет эскроу денежные средства, оплаченные в счет цены договора, не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются Эскроу-агентом застройщику, либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором, в порядке установленном п.6 ст.15.5 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

4.2.2. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими ГОСТами и СНиПами, обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию, его подключение к инженерной инфраструктуре.

4.2.3.В течение 3 (трех) месяцев с момента подписания Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику по Передаточному акту Квартиру, указанную в настоящем Договоре, в техническом состоянии, определенном п. 1.4 Договора, при условии исполнения Дольщиком условий настоящего Договора.

4.2.4. Нести риск случайной гибели, повреждения Квартиры до момента ее передачи участнику долевого строительства по передаточному акту (акт приема-передачи квартиры), или иному документу о передаче объекта долевого строительства (либо до составлении такого Акта в одностороннем порядке в случаях предусмотренных Законом или Договором) . После подписания передаточного акта (акт приема-передачи квартиры) , или иного документа о передаче объекта долевого строительства (либо при составлении такого Акта в одностороннем порядке в случаях предусмотренных Законом или Договором), все риски случайной гибели, повреждения, ответственность за сохранность Квартиры и находящегося в ней имущества несет Дольщик.

4.2.5. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.2.6. Передать в регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или копию этого разрешения (а так же Разместить, в единой информационной системе жилищного строительства Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта) для государственной регистрации прав собственности на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения. Возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Объекта долевого строительства в собственность Участника

долевого строительства или задержки в ее осуществлении, вызванные действиями исполнительных органов государства и органов муниципального управления, не влекут ответственности Застройщика.

4.2.7. Передача документов, необходимых для оформления права собственности, подписание Передаточного акта, производится Застройщиком только при условии исполнения Дольщиком денежных обязательств по настоящему Договору.

4.2.8.В случае если Объект долевого строительства не будет готов к сроку передачи Дольщику, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения, указанного в п. 2.3. настоящего Договора срока, направляет Дольщику информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры осуществляется путем подписания и регистрации дополнительного соглашения к Договору.

4.2.9. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

4.2.10. Гарантийный срок Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологические и инженерные коммуникация (за исключением оборудования, входящего в их состав, гарантийный срок на который распространяется в соответствии с гарантийным сроком, данным заводом-изготовителем), входящие в состав Объекта, составляет 3 года со дня подписания первого Акта приема-передачи или акта получения ключей, в зависимости от того, что произошло ранее. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта (отделки) Квартиры (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

4.2.11. В случае непринятия Дольщиком без мотивированного обоснования Квартиры в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) ее качества. До государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик обязуется не производить в ней работы, влекущие изменение фасада Дома, перепланировку и переустройство Квартиры, изменения в несущих конструкциях. В случае производства таких работ Застройщик вправе ограничить Дольщику свободный доступ в Квартиру. При этом Застройщик вправе взыскать с Дольщика сумму денежных средств, необходимую для приведения Квартиры или фасада Объекта в первоначальное состояние, предусмотренное проектом.

4.2.12. Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию ранее срока, установленного п.2.3 настоящего Договора.

5. Условия и порядок оплаты.

5.1. Общая договорная стоимость Объекта долевого строительства (цена договора) 6 355 100 (Шесть миллионов триста пятьдесят пять тысяч сто рублей 00 копеек), оплачивается Дольщиком, только после регистрации настоящего Договора, в сроки согласно графика платежей, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (Приложение №1). Дольщик имеет право оплатить стоимость Квартиры в более ранний срок, чем указано в Приложении №1, но не позднее даты, оговоренной настоящим Договором. Оплата по Договору производится путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) - Уполномоченном банке (Эскроу агент).

5.2. При просрочке более чем на два месяца внесения платежа, предусмотренного п.5.1 и Приложением №1, в том числе в случае невнесения платежа в полном объеме более двух месяцев по истечении установленного срока, Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора полностью и на одностороннее расторжение Договора. Об этом он извещает Дольщика заказным письмом с описью вложения в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 и ч. 3 ст. 9 ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Договор считается расторгнутым по истечении 30 дней со дня направления уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

6. Ответственность Сторон и гарантии качества.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ ""Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

6.3.В Случае нарушения Застройщиком, предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

6.4. Застройщик не несет ответственность по обязательствам Дольщика перед третьими лицами. Дольщик вправе уступить свои права по настоящему Договору только на условиях оговоренных в п.4.1.7 настоящего

Договора, обременить права на Квартиру Дольщик вправе только с письменного согласия Застройщика или в случаях предусмотренных действующим законодательством.

6.5. Дольщик и Застройщик вправе в одностороннем или судебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и на условиях, предусмотренных ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Возврат денежных средств Дольщику осуществляет только после подачи Дольщиком заявления о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора и представлении подлинника соглашения о расторжении с отметкой о регистрации.

6.6. Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон с внесением об этом записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при этом Договор считается прекращенным с момента внесения такой записи (регистрации Соглашения о расторжении).

6.7. При прекращении настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим договором или законом, денежные средства со счета эскроу не позднее трех рабочих дней после получения уполномоченным банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату эскроу-агентом участнику долевого строительства на банковский счет депонента (участника долевого строительства), указанный в договоре счета эскроу, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" или если Дольщик не производил оплату цены договора (ее части) за счет средств банка или иной кредитной организации, предоставившей денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве.

При этом бремя уведомления экроу агента о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и необходимости возврата денежных средств лежит на Дольщике.

Все возвраты денежных средств Дольщику, предусмотренные настоящим Договором, осуществляются Эскроу-агентом только путем перечисления денежных средств на банковский счет депонента (участника долевого строительства). Реквизиты своего счета, если они не указаны в Договоре, Дольщик обязан предоставить Уполномоченному банку (эскроу-агенту) в письменном виде.

6.8. Все возвраты денежных средств Дольщику, предусмотренные настоящим Договором, осуществляются Эскроу-агентом только путем перечисления денежных средств на банковский счет депонента (участника долевого строительства). Реквизиты своего счета, если они не указаны в Договоре, Дольщик обязан предоставить Уполномоченному банку (эскроу-агенту) в письменном виде.

6.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта либо с момента составления такого Акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законом и Договором.

6.10. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается в Передаточном акте.

6.11. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Дольщиком обязательств по Договору, считается, что Дольщик существенно нарушает Договор, права других будущих собственников помещений в Объекте, отказывается от общих действий и расходов по эксплуатации общего имущества Объекта и утрачивает право требовать от Застройщика передачи ему Квартиры в срок.

6.12. Благоустройство, озеленение территории выполняется Застройщиком по мере готовности последующих очередей строительства и с учетом климатических условий г. Якутска.

6.13. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

6.14. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

6.15.Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением гарантийного срока на инженерное и технологическое оборудование, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи указанного Объекта долевого строительства Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Указанный в настоящем пункте гарантийный срок на Квартиру не распространяется на материалы, оборудование и комплектующие предметы установленные в Квартире и местах общего пользования Объекта. Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие предметы, установленные в Квартире и местах общего пользования Объекта, на которые установлен гарантийный срок изготовителем, соответствует такому гарантийному сроку, установленному изготовителем, исчисляемому с момента их установки (монтажа) и на условиях, указанных изготовителем (или поставщиком соответствующих материалов, оборудования или комплектующих предметов) в соответствующих документах (паспорте изделия, договоре поставки и т.п.).

Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления без согласования этого с уполномоченными

органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощитка без согласования с Энергонадзором.

6.16. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются досрочно в случаях:

- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Объекта;
- проведения Дольщиком несанкционированных переустройств, перепланировок Квартиры;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

6.17. Участник не вправе предъявлять претензии о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в смотровом листе (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

6.18.Не является нарушением требований о качестве Квартиры (Объекта) и нарушением Договора, и не считаются существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Дольщиком изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- замена видов и типов оконных стеклопакетов, изменение проекта в части остекления балконов (лоджий);
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка;
- замена вида и типа отопительных приборов;
- установка теплых полов;
- изменение цвета, материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной отделки и декора;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.
- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь кухни в пределах 5 % проектной площади кухни, при условии, что изменение общей площади Квартиры не превысит пределы, установленные в пункте 1.3. настоящего договора;
- замена видов и типов электрических концевых приборов (розеток, выключателей);
- замена видов и типов отопительных батарей;
- размещение в квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.);
- отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры Дольщика, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Квартиру Дольщика;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- Дольщик также уведомлен, что трубы водоснабжения или отопления могут быть проведены в Квартире как это допускается согласно действующих строительных правил (СП), строительных норм и правил (СНиП).

иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Квартире, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, если эти изменения не ухудшают качество Объекта долевого строительства , а так же при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, в случае необходимости по действующему законодательству такого согласования , или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

7.Особые условия

7.1. При изменении реквизитов (как-то: адрес, № р/счета, телефонов и т.п.) любой из сторон, она обязана в течение 7 дней известить в письменной форме другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты.

7.2. Застройщик не несет ответственности за последствия несоблюдения Дольщиком требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

8. Обстоятельства непреодолимой силы (Форс- Мажор).

8.1.Стороны настоящего Договора не несут ответственность, если надлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю сторон, возникших после заключения Договора, а так же объективно препятствующих полному или частичному выполнению сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: мятеж, бунт, беспорядки, и иные общественные события, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, пожары, наводнения, эпидемии и другие стихийные бедствия, резкие температурные колебания, аварийные отключения воды, тепла, электроэнергии, пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства , любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон , а также издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, существенно влияющие на ход строительства Объекта, препятствующих выполнению сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а так же последствий, вызванных этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 12 (двенадцати) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа, при этом Стороны не несут материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по Договору.

9.Дополнительные условия

9.1. Споры между Сторонами подлежат рассмотрению в суде в соответствии с законодательством. При этом Стороны пришли к Соглашению, что для обращения в суд (по всем искам независимо от предмета и основания) необходимым условием является соблюдение претензионного порядка. Сторона, полагающая, что ее права нарушены, должна обратиться с претензией к другой Стороне. Обращение в суд возможно в случае неполучения ответа на претензию в течение тридцати дней с даты ее вручения, либо в случае получения отрицательного, не устраивающего Сторону, ответа.

9.2. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации. Все дополнения и изменения к Договору и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут согласно действующему законодательству и настоящему Договору.

9.3. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два – Застройщику, один - Дольщику и один - для государственной регистрации.

9.4. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.5. Все платежи от Дольщика по настоящему Договору производятся на счет эскроу участника долевого строительства, открытый в уполномоченном банке.

9.6. Договор действует до полного выполнения сторонами в полном объеме своих обязательств, или одностороннем отказе стороны, в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством, или до прекращения действия Договора в иных случаях, установленных ФЗ от 30.12.04г. №214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства сторон произвести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

9.7. Общая проектная площадь Квартиры указана в соответствии с проектной планировкой типового этажа, стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, таким образом в процессе строительства Объекта (Квартиры) возможно отклонение площади помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры от проектных характеристик, указанных в п.1.3 Договора, в любую сторону и после проведения учета и замеров Объекта (Квартиры) кадастровым инженером, или иным выбранным Застройщиком лицом, имеющим право на осуществление обмера в соответствии с действующим законодательством (проведения кадастровых работ), может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, но не более чем на пять процентов от общей площади Квартиры, указанной п.1.3 Договора. Указанные изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми, (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

Уточнение фактической площади Квартиры, указанной в п. 1.3. настоящего договора, производится на основании обмера Объекта и Квартиры кадастровым инженером, или иным выбранным Застройщиком лицом, имеющим право на осуществление обмера в соответствии с действующим законодательством (проведения кадастровых работ).

Если отклонение (как в большую, так и меньшую сторону) общей проектной площади с учетом лоджии Квартиры (указанной в п. 1.3 настоящего Договора), от фактической общей площади с учетом лоджии Квартиры, рассчитываемой на основании обмера Объекта и Квартиры кадастровым инженером, или иным выбранным Застройщиком лицом, имеющим право на осуществление обмера в соответствии с действующим законодательством, не превышает 3 (три) кв.м общей проектной площади с учетом лоджии Квартиры, то это не приводит к изменению Цены Договора и перерасчета цены договора не производится.

Если такое отклонение (как в большую, так и меньшую сторону) площади превышает 3 (три) кв.м, стороны обязаны осуществить перерасчёт цены договора, подписать соответствующее Дополнительное соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и договорной общей площадью с учетом лоджии Квартиры в течение 10 (десяти) дней с момента получения такого Дополнительного соглашения от Застройщика, исходя из размера долевого взноса на строительство одного квадратного метра общей площади с учетом лоджии Квартиры, который, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления цены договора, указанной в пункте 3.1 настоящего договора, на общую площадь с учетом лоджии Квартиры, указанной в пункте 1.3 настоящего договора. Дополнительное соглашение направляется Участнику долевого строительства (Дольщику) вместе с сообщением о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. После исполнения условий Дополнительного соглашения Стороны подписывают Акт взаиморасчетов.

В случае отказа Участника долевого строительства от подписания Дополнительного соглашения, либо в случае составления одностороннего акта, предусмотренного настоящим Договором, Стороны вправе обратиться в суд с соответствующим требованием, в рамках действующего законодательства.

При этом сумма долевого взноса на строительство одного квадратного метра общей площади с учетом лоджии не является стоимостью строительства 1(одного) кв.м. общей площади Объекта или Квартиры и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было целей, если только стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

9.8. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

9.9. На момент заключения настоящего Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Дольщика, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Квартиру.

9.10. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.11. Фактическая стоимость затрат на оплату услуг Застройщика и фактическая стоимость на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства на момент получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, не влечет для сторон никаких изменений договорной стоимости Объекта долевого строительства (цены договора), указанной в п.3.1 настоящего договора, Общая договорная стоимость Объекта долевого строительства (цена договора) является твердой и изменению не подлежит. В случае, если по окончании строительства Объекта и взаиморасчетов между сторонами останутся излишние и /или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), они так же являются его дополнительным вознаграждением и Дольщику не возвращаются.

9.12. Стороны подтверждают правильность указанных ими адресов и реквизитов. В случае их изменения, у одной из Сторон она обязуется незамедлительно поставить об этом в известность другую Сторону. В случае несоблюдения данного требования Сторона, не известившая о смене своих данных, несет все неблагоприятные последствия и риски такого не извещения.

9.13. Дольщик дает согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Дольщику, осуществляемую путем совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения им с Застройщиком и/или третьими лицами сделок, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, в том числе, с участием в долевом строительстве, с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче недвижимого имущества, в целях предоставления им консультационных и иных услуг, которые могут представлять для них интерес, а также в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором и третьими лицами. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения гарантийных обязательств. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ

9.14. ПРИЛОЖЕНИЯ к Договору: График платежей (Приложение №1) и Описание объекта долевого строительства с планом Квартиры (Приложение №2).

10. Юридические адреса Сторон

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДСК 1» Краткое наименование: ООО «СПЗ ДСК 1»
677007 г. Якутск Шоссе Покровское 6 км,
т. 33-13-16 ф. 33-13-19
эл.адрес dsk_yakutsk@mail.ru
ИНН 1435342996 КПП 143501001
ОГРН 1191447008147

Директор

Дереповский А.С. _____

Дольщик
Гражданин(ка) _____, 03.07.1987 г. рождения, место рождения: гор.Якутск Якутской АССР, паспорт серия _____ выдан: ТП УФМС России по РС(Я) _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу_____, СНИЛС: _____

Приложение №1
к Договору № ___-133 от _____г.
участия в долевом строительстве

График платежей
Жилой комплекс по ул. Леваневского в квартале 30 г.Якутска» Многоквартирный жилой дом (1 этап)
2**-комнатная квартира № 23**
общей стоимостью 6 355 100 **рублей (**Шесть миллионов триста пятьдесят пять тысяч сто рублей 00 копеек**).**

№ п/п	Дата платежа	Сумма платежа
1		
2		

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДСК 1» Краткое наименование: ООО «СПЗ ДСК 1»
677007 г. Якутск Шоссе Покровское 6 км,
т. 33-13-16 ф. 33-13-19
эл.адрес dsk_yakutsk@mail.ru
ИНН 1435342996 КПП 143501001
ОГРН 1191447008147

Директор

Дереповский А.С. _____

Дольщик
Дольщик
Гражданин(ка) _____, 03.07.1987 г. рождения, место рождения: гор.Якутск Якутской АССР, паспорт серия _____ выдан: ТП УФМС России по РС(Я) _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу_____, СНИЛС: _____

Приложение №2
к Договору № __-133 от _____г.
участия в долевом строительстве

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой комплекс по ул. Леваневского в квартале 30 г.Якутска» Многоквартирный жилой дом (1 этап)

имеет следующие характеристики:

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Общая площадь здания	9831,59 кв.м.
Материал наружных стен	Стены – сборные железобетонные
Материал поэтажных перекрытий	Перекрытия –сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	«В»
Сейсмостойкость	6 баллов
Этажность	15

Квартира - часть Жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Жилом доме и имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строительный)	23
Количество комнат	2
Этаж	6
Подъезд	1
Общая проектная площадь, кв.м	59,8
Жилая проектная площадь, кв.м	28,21
Площадь балкона (с коэффициентом 0,3)/лоджии (с коэффициентом 0,5)	1,9

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДСК 1» Краткое наименование: ООО «СПЗ ДСК 1»
677007 г. Якутск Шоссе Покровское 6 км,
т. 33-13-16 ф. 33-13-19
эл.адрес dsk_yakutsk@mail.ru
ИНН 1435342996 КПП 143501001
ОГРН 1191447008147

Директор

Дереповский А.С. _____

Дольщик
Гражданин(ка) _____, 03.07.1987 г. рождения, место рождения: гор.Якутск Якутской АССР, паспорт серия _____ выдан: ТП УФМС России по РС(Я) _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу_____, СНИЛС: _____