

**ДОГОВОР № \_\_\_-А-22**  
**участия в долевом строительстве**

г. Якутск

«\_\_» августа 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Голдлайн»**, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице директора Карамзина Михаила Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **«Многоквартирные жилые дома с теплой автостоянкой в квартале 13 г. Якутска (1-ый этап строительства). Многоквартирный жилой дом с теплой автостоянкой»**, именуемый в дальнейшем – «Объект» (этажность Объекта – 16, общая площадь Объекта – 10 509,37 кв.м.), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства вновь созданное недвижимое имущество, указанное в п. 1.3 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект, на условиях долевого участия сторон.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Права собственности на земельный участок по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Автодорожная, д. 31, с кадастровым номером **14:36:107056:291** площадью 10500 кв.м., вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка, запись о государственной регистрации права собственности от 28.09.2020 г. за № 14:36:107056:291-14/115/2020-3;
- Права собственности на земельный участок по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Автодорожная, д. 31, с кадастровым номером **14:36:107056:293** площадью 7983 кв.м., вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка, запись о государственной регистрации права собственности от 28.09.2020 г. за № 14:36:107056:293-14/115/2020-3;
- Разрешения на строительство № 14-RU14301000-62-2022 от «23» мая 2022 г.;
- Проектной декларации, опубликованной на Интернет-сайте: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф);
- Утвержденной проектной документации, опубликованной на Интернет-сайте: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).
- Положительного заключения экспертизы проектной документации от «11» мая 2022 г. № 14-2-1-3-028551-2022.

Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией до подписания настоящего Договора.

1.3. По окончании строительства Объекта Участнику долевого строительства передается для оформления права собственности находящееся в Объекте, указанном в п. 1.1 настоящего Договора, вновь созданное недвижимое имущество (жилое помещение) (далее – Квартира), имеющее следующие характеристики:

1.3.1. 1-комнатная квартира № \_\_, расположенная на **11 (одиннадцатом) этаже**, общей площадью по проекту \_\_ кв.м., жилой площадью \_\_ кв.м. (далее по тексту – Квартира). Общая площадь квартиры состоит из суммы всех частей такого помещения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов (лоджий), веранд и террас. Площадь балкона/лоджии – \_\_ кв.м., согласно проектной документации, **стоимостью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

Приведенная площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, является ориентировочной. При оформлении объекта в собственность Участника долевого строительства общая площадь квартиры определяется по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности (фактическая площадь квартиры). При этом возможна разница в квадратных метрах общей проектной площади, определяемой согласно действующим СниП, оформляемой в собственность Участника долевого строительства согласно методике, применяемой в кадастровой деятельности.

Расположение Квартиры указано на плане создаваемого Объекта, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Материал наружных стен и каркаса Объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных блоков.

Материал межэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – В («Высокий»). Сейсмостойкость – 6 баллов.

1.4. Квартира передается Дольщику без чистовой отделки по Акту приема-передачи в следующей степени готовности:

- дверь входная - металлическая с запорными элементами, комплектом ключей;
- полы – цементная стяжка;
- стены и перегородки – простая штукатурка;
- монолитно железобетонные стены и колонны – без штукатурки;
- оконные блоки и балконные двери из ПВХ;
- остекление лоджий (балконов) согласно проектной документации;
- отопление и горячее водоснабжение с индивидуального газового котла;
- установлены радиаторы отопления;
- сантехнический ввод холодной воды и выпуски со стояков без разводки по Квартире;
- канализация – выполнена разводка системы канализации по Объекту обеспечивающая ввод в квартиру, с установкой заглушки, без приобретения, установки и подключения окончанных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводки к ним;
- электропроводка с приборами учета монтируется согласно проекту без установки розеток, выключателей;
- газовая плита не устанавливается;
- вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением через световые проемы;
- Места общего пользования – с чистовой отделкой согласно проектной документации.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в порядке и в сроки, установленные в разделе 2 настоящего Договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома принять Квартиру в собственность.

1.6. Застройщик планирует ввести Объект в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства согласно СниП до **«31» декабря 2025 года и в течение 3 (трех) месяцев с даты**

получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Квартиру Участнику долевого строительства. Застройщик вправе закончить строительство Объекта в более ранний срок и передать Квартиру Участнику долевого строительства при условии полной оплаты суммы Договора, но в любом случае после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

1.7. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается в соответствии с требованиями, установленными ФЗ № 214-ФЗ, с учетом особенностей, установленных ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ.

1.8. Застройщик осуществляет строительство Объекта за счет собственных средств. Застройщик вправе для строительства Объекта привлекать денежные средства в кредитных организациях (целевой кредит в уполномоченном банке, включенном Банком России в перечень банков, соответствующих установленным Правительством РФ критериям). Привлечение средств участников долевого строительства в любом случае производится в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ и разделом 2 настоящего Договора, путем размещения таких средств на счетах эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент).

## 2. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) квартиры), определенная на момент подписания Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, и проектной общей площади Квартир, равной \_\_\_ кв. м. составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек., НДС не облагается.

2.1.1. При расчете стоимости квартиры общая площадь Квартиры составляет \_\_\_ кв.м., в том числе:

- 1-комнатная квартира № \_\_\_, расположенная на 11 (одиннадцатом) этаже, общей площадью по проекту \_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (далее по тексту – Квартира). Общая площадь квартиры состоит из суммы всех частей такого помещения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов (лоджий), веранд и террас. Площадь балкона/лоджии – \_\_\_ кв.м., согласно проектной документации, стоимостью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

2.1.2. Цена Договора может быть изменена Сторонами без подписания Дополнительного соглашения в случаях, предусмотренных в пп. 2.9.1 и 2.9.2 Договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в уполномоченном банке (далее – Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) в соответствии с условиями, предусмотренными 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.

Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Дольщик предлагают ПАО «Сбербанк» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

Эскроу-агент: ПАО «Сбербанк»

Депонент: участник долевого строительства

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Голдлайн»

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту – в соответствии с разделом 1 настоящего Договора.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в порядке, предусмотренном п. 2.3 Договора.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 30.06.2026 г.

(Согласно требованиям ФЗ № 214-ФЗ срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости).

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Дольщика, адресованной ПАО «Сбербанк» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО «Сбербанк» на официальном сайте [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru), [www.sberbank.com](http://www.sberbank.com) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «Сбербанк», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

2.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 2.1 Договора, осуществляется в соответствии со следующим графиком платежей:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (рублей)	Срок оплаты денежной суммы (включительно)	Источник денежных средств
1	_____ (_____) рублей 00 копеек.	в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия)	Собственные средства

Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств Участником долевого строительства на эскроу счет, открытый в ПАО «Сбербанк», в порядке и сроки, установленные сторонами в п.п. 2.1-2.3 Договора.

Участник долевого строительства уведомлен, что Эскроу-агент вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения настоящего Договора (ч. 7.1 ст. 17.5 ФЗ № 214-ФЗ).

2.4. Настоящим Застройщик уполномочивает Дольщика на представление последним в ПАО «Сбербанк» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и ПАО «Сбербанк».

Застройщик также обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора предоставить в ПАО Банк «Сбербанк» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

**2.5. Дольщик обязуется не позднее 3 (Трех) рабочих дней предоставить в ПАО «Сбербанк» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.**

Предоставление Дольщиком вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Дольщика на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО «Сбербанк» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу

2.6. Настоящим Застройщик и Дольщик подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО «Сбербанк» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

2.7. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу, за исключением взаиморасчетов между Сторонами по результатам кадастровой деятельности в соответствии с пп. 2.9.1 и 2.9.2 Договора.

2.8. Платеж, указанный в строке 1 графика платежей, указанного п. 2.3 Договора, уплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства.

2.9. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую возможность некоторого расхождения в размерах Проектной общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.1.1, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и фактической площади Квартиры по результатам кадастровой деятельности, включающей в себя все площади помещений Квартиры.

Фактическая площадь Квартиры, указанной в п. 2.1.1 настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартирах, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Фактическая площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) определяются по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры.

В случае, если Фактическая площадь Квартиры станет отличной от проектной общей приведенной площади, Цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с пп. 2.9.1, 2.9.2 Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к Договору (поскольку изменением условий Договора не является).

В случае, если согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера, фактическая площадь квартиры, без учета холодных помещений, изменится относительно проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.1.1 Договора, более чем на 5 % (пять) процентов, а Договор не расторгнут по этому основанию в судебном порядке по требованию Участника, то цена Договора признается измененной в связи с изменением общей площади Квартиры и определяется в порядке, предусмотренном в пп. 2.9.1 и 2.9.2 Договора.

2.9.1. Если в результате окончательного определения площади Квартиры фактическая общая площадь Квартиры окажется больше от проектной общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.1.1 настоящего Договора, **более чем на 1 кв.м.**, то Цена Договора увеличивается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между фактической и проектной общей приведенной площадью Квартиры (далее – излишки площади).

Участник долевого строительства обязан оплатить Излишки площади по цене равной произведению стоимости одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади, указанной в п. 2.1 Договора, на величину Излишков площади.

Оплата производится Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения о Фактической площади Квартиры, и счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанные уведомление и счет на оплату направляются Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручаются Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление и счет, направленные заказным письмом, считаются полученными Участником долевого строительства через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления.

В случае просрочки Участника долевого строительства в оплате Излишков площади, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить пени в размере 1/300 одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Участник долевого строительства обязан оплатить пени за просрочку платежа в случае предъявления Застройщиком такого требования путем выставления счета на оплату пени. Счет на оплату пени за просрочку платежа направляется Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручаются Участнику долевого строительства лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом, считается полученными Участником долевого строительства через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления. Оплата Участником долевого строительства пени по счету за просрочку платежа должна быть произведена не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения счета.

2.9.2. Если в результате окончательного определения площади Квартиры фактическая общая площадь Квартиры окажется **меньше** проектной общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.1.1 настоящего Договора, **более чем 1 кв.м.**, то Цена Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между фактической и проектной общей приведенной площадью Квартиры.

Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства в безналичной форме часть ранее уплаченных им денежных средств в размере суммы, определенной путем перемножения стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и разницы между Проектной общей приведенной и Фактической площадью Квартиры, на основании письменного заявления Участника долевого строительства, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником долевого строительства в таком заявлении, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подачи заявления.

### 3. Гарантии качества

- 3.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 3.2. Застройщик обязуется осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Квартиры, отвечающей характеристикам, указанным в п. 1.4. настоящего Договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.
- 3.3. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет пять лет с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры (п. 5 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ).
- 3.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта по Объекту (п. 5.1 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ).
- 3.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией 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.
- 3.6. Стороны согласовали, 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, полученное Застройщиком в установленном порядке.

#### **4. Права и обязанности сторон**

##### **4.1. Застройщик обязан:**

- 4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.
- 4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.
- 4.1.3. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.
- Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.
- 4.1.4. В течение 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и утверждения его в органах местного самоуправления, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи для оформления права собственности совместно с инструкцией по эксплуатации Квартиры, содержащей необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- Обязанность Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Квартиры возникает только после поступления цены Договора на счет эскроу или расчетный счет Застройщика в полном объеме, включая оплату Участником долевого строительства Излишков площади в соответствии с условиями 2.9.1 Договора (при их наличии).
- 4.1.5. Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартиры является встречным по отношению к исполнению Участником долевого строительства обязательства по уплате цены Договора в полном объеме, включая оплату Участником долевого строительства Излишков площади в соответствии с условиями п. 2.9.1 Договора (при их наличии). Если исполнение указанного обязательства Участником произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Квартиры, что не является просрочкой передачи объекта долевого строительства.
- 4.1.6. Предоставить в орган регистрации прав документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.
- 4.1.7. Передать Квартиру, соответствующую по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.
- 4.1.8. Направить Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче не менее чем за 1 (один) месяц до наступления, установленного в п. 1.6 Договора срок передачи Квартиры, с предупреждением Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 4.1.9. Выбрать кадастрового инженера, который будет производить обмеры Объекта и Квартиры. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком кадастровым инженером и результатами кадастровой деятельности.

##### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства (проектную документацию) Объекта долевого строительства, без письменного согласия Участника долевого строительства, если такие изменения не затрагивают конструктивные (несущие) характеристики Объекта долевого строительства и/или многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству (созданию) Объекта, при условии что характеристики Квартиры будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода Объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Квартиры Сторонами Договора, а общая площадь Квартиры (не включающая в себя площади балконов, лоджий, веранд и террас) не должна измениться более чем на 5 % по сравнению с указанной в п. 2.1.1 Договора проектной площадью Квартиры.

Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, а, следовательно, и нарушением Договора, следующие изменения, проводимые без согласования с Участником долевого строительства:

- 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 (системы отопления) в Квартире и в Доме;
- изменение цвета, материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной отделки и декора;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- изменение проектной документации, повлекшие изменение Проектной общей приведенной площади Квартиры по сравнению с указанной в п. 2.1.1 Договора, если оно составляет не более 10 % проектной общей приведенной площади.

4.2.2. По истечении одного дня после истечения срока, предусмотренного п. 1.6 Договора (срок предполагаемой передачи Квартиры Участнику долевого строительства), составить односторонний акт о передаче Квартиры в случае одновременного наступления следующих событий:

4.2.2.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 1.6 срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры понимается неподписание по любым причинам акта приема-передачи Квартиры или акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в предусмотренный Договором срок.

4.2.2.2. При наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и о готовности к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу). Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Участнику долевого строительства, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Участник долевого строительства не ознакомился с ним.

4.2.3. При составлении указанного в пункте 4.2.2 Договора одностороннего акта о передаче Квартиры риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня указанного документа.

#### **4.3. Участник долевого строительства обязан:**

4.3.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные разделе 2 настоящего Договора.

4.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче начать приемку Квартиры (в т.ч. произвести осмотр), а в течение 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию лично принять от Застройщика по Акту приема-передачи оплаченную квартиру. Заключить договор на обслуживание Квартиры с Товариществом собственников жилья или управляющей организацией. Неявка в установленный срок на осмотр, а также неподписание в установленный срок Акта приема-передачи при отсутствии существенных замечаний к объекту долевого строительства, расценивается как уклонение от подписания Акта приема-передачи квартиры. В случае такого уклонения Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с содержанием предъявленного к приемке объекта долевого строительства.

4.3.3. Нести расходы пропорционально Фактической площади Квартиры по техническому обслуживанию Объекта, оплачивать коммунальные услуги, услуги по охране и управлению с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства Застройщиком.

С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры до момента передачи Застройщиком Объекта эксплуатирующей организации Участник долевого строительства обязан оплатить все расходы по коммунальным услугам в кассу Застройщика.

4.3.4. В случае вселения Участника долевого строительства до момента регистрации права собственности на квартиру в Управлении Росреестра по РС(Я), Участник долевого строительства несет, с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, все бремя содержания квартиры: налог на имущество и затраты по жилищно-коммунальному содержанию этой квартиры (электроэнергия, услуги телефонной связи и пр.), связанных с обслуживанием Квартиры. Выполнять отделочные работы и дооборудовать Квартиру Участник долевого строительства вправе только после подписания Акта приема-передачи Квартиры. Производить перепланировку в Квартире Дольщик вправе только после регистрации права собственности на Квартиру и оформления необходимых разрешительных документов на перепланировку.

4.3.5. Уведомить Застройщика в случае принятия решения об уступке права требования по настоящему Договору третьему лицу. Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в принятии уступки права требования по данному Договору на третье лицо, в случае неполной оплаты Цены Договора.

4.3.6. После подписания Акта приема-передачи квартиры в течение 30 (тридцати) календарных дней представить в Управление Росреестра по РС(Я) документы для регистрации своего права собственности на Квартиру.

4.3.7. Нести все расходы по уплате государственных пошлин необходимых для регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по РС(Я), регистрации права собственности на Квартиру, а также расходов, связанных с изменением, дополнением, расторжением Договора и уступкой прав требования по настоящему Договору.

4.3.8. После подписания настоящего Договора в течение 3 (трех) календарных дней представить в Управление Росреестра по РС(Я) документы для регистрации настоящего Договора.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Квартиры в разумный срок в каждом из следующих случаев:

4.4.1.1. Если Квартира построена (создана) с отступлением от условий Договора;

4.4.1.2. Если качество Квартиры не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Квартиры;

4.4.1.3. Если Квартира построена (создана) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.4.1 требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

4.4.2. С момента подписания Участником долевого строительства и Застройщиком Акта приема-передачи квартиры, Участник долевого строительства приобретает все права, и обязанности по использованию общего имущества многоквартирного дома, в том числе соответствующей части земельного участка, занятой Объектом, являющимся предметом настоящего договора, и необходимой для его использования.

#### **4.5. Участник долевого строительства не вправе:**

4.5.1. Изменять конструктивные элементы в Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

4.5.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 30-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 30% (тридцать) процентов от цены, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

4.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- Производство работ по благоустройству территории после ввода Дома в эксплуатацию, в случае если такие работы не были окончены по причине погодных и/или иных неблагоприятных условий.

- Строительство в границах земельного участка, на котором осуществляется строительство 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, на котором осуществляется строительство Объекта, в случае необходимости выделения, разделения, прирезки и т.д. земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;

- Прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения, прирезки и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим договором, за исключением залога земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;

- 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, на котором осуществляется строительство Объекта, за исключением земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;

- Последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;

- 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 прочие коммуникации) и внутриквартальных дорог;

- Установление и действие сервитута (права ограниченного пользования земельным участком, в границах которого осуществляется строительство Объекта) в соответствии с требованиями законов и/или иных нормативных правовых или нормативных актов органов государственной власти и/или органов местного самоуправления, в случаях необходимости обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, и не предусматривающего изъятия земельного участка.

- Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, не влечет изменения цены договора .

### **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период на счет эскроу, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежа в течение более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока (далее – просрочка) передачи Участнику долевого строительства Объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Обязанность Застройщика по оплате неустойки возникает с первого дня просрочки передачи Объекта.

5.6. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта (Квартиры) осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

5.6. Участник долевого строительства и Застройщик вправе в одностороннем или судебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.7. В случае прекращения договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», также прекращается счет эскроу участника долевого строительства. Деньжные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с ч. 9 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

5.8. В случае расторжения/прекращения Договора по любым основаниям:

5.8.1. до момента раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на счет эскроу, согласно условиям настоящего Договора, осуществляется Банком в безналичном порядке на текущий счет.

5.8.2. после раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика возврат денежных средств (собственных и кредитных), уплаченных Участником долевого строительства по Договору, производится Застройщиком в сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а если такие сроки не установлены, то в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора путем перечисления их на текущий счет.

## **6. Уступка прав по договору**

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу только или одновременно с переводом долга на новое лицо с письменного согласия Застройщика, т.к. на основании ст. 382, 385, 388 ГК РФ, ч.9 ст. 4, ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ личность Участника долевого строительства имеет существенное значение. При этом, в случае полной оплаты цены договора, Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в принятии уступки права требования по данному Договору на третье лицо, только в случае непредставления данных третьего лица, на которое осуществляется уступка, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по договору, в т.ч. в соответствии со ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору допускается до момента подписания сторонами Акта приема передачи квартиры.

6.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования со штампом уполномоченного органа должен быть передан Застройщику Участником долевого строительства или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору, в течение 7 (семи) календарных дней с момента регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

## **7. Прочие условия**

7.1. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до приемки её Участником долевого строительства по акту приема передачи. С момента подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры, риск случайной гибели или повреждения Квартиры автоматически переходит на Участника долевого строительства.

7.2. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

При изменении реквизитов (адрес, № р/счета, телефонов и т.п.) любой из сторон, она обязана в течение 3(Трех) календарных дней известить в письменной форме другую сторону о произошедших изменениях. В случае несоблюдения данного



требования Сторона, не известившая о смене своих данных, несет все неблагоприятные последствия и риски такого не извещения.

#### 8. Обстоятельства непреодолимой силы (Форс - Мажор)

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

8.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

8.5. Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

8.6. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 4 месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

8.7. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

#### 9. Срок действия, порядок изменения, расторжения договора

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по РС(Я), вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: для Застройщика, для Депонента и для Эскроу-агента.

К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение № 1 с планом создаваемого Объекта с указанием расположения Квартиры.

#### 10. Реквизиты и юридические адреса сторон

Застройщик:	Участник долевого строительства
<p><b>ООО СЗ «Голдлайн»</b> г. Якутск, ул. Орджоникидзе, 46/2 офис 204 тел. 44-51-20 ООО СЗ «Голдлайн» ИНН 1435168723 КПП 143501001 Якутское отделение N 8603 ПАО "Сбербанк России" г. Якутск БИК 049805609 к/с 30101810400000000609 р/с 40702810076000002866</p> <p>_____/Карамзин М.П./ М.П.</p>	<p><b>ФИО</b></p> <p>_____/_____/</p>

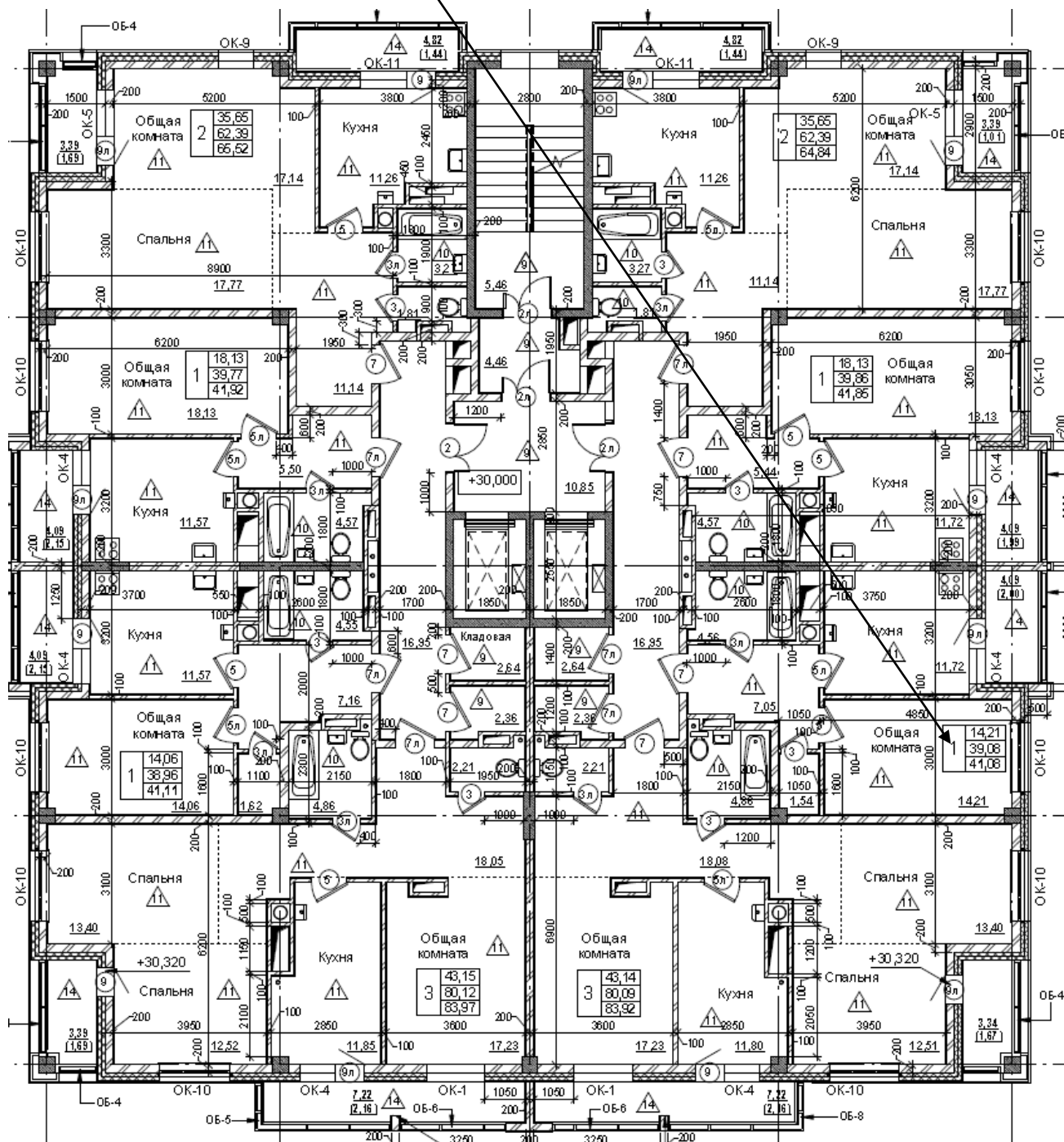


**Приложение № 1**

к Договору № \_\_-А-22 участка в долевом строительстве от «\_\_» августа 2022 года

Местонахождение Объекта: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Автодорожный округ, квартал «13», ул. Автодорожная, д. 31.

План Объекта долевого строительства,  
расположение квартиры №\_\_ на 11 этаже строящегося многоквартирного дома.



Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_