

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве
«Многоквартирный жилой дом с офисными помещениями
по ул. Красноярова в 117 квартале г. Якутска»

г. Якутск

«___»_____ 2022 г.

Акционерное общество «Якутпромстрой», именуемое в дальнейшем - **Застройщик**, в лице директора Гаврилова Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем - **Участник(и) долевого строительства**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — хозяйственное общество, которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда; которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Участник(и) долевого строительства – физическое(ие) и юридические лицо(а), которое(ые) в соответствии с условиями Договора направляет(ют) денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него(них) права собственности на Объект долевого строительства.

Объект — Многоквартирный жилой дом с офисными помещениями по ул. Красноярова в 117 квартале г. Якутска, расположенный по строительному адресу: Республика Саха (Якутия): г. Якутск, Автодорожный округ, квартал «117», ул. Красноярова.

Строительство Объекта осуществляется на следующих земельных участках:

- Земельный участок под кадастровым номером 14:36:107015:1 площадью 2 500 кв.м., закрепленный за Застройщиком на праве аренды по договору аренды земельного участка от 05.09.2019 г., зарегистрированному в Росреестре по РС (Я) 17.09.2019 г. номер регистрации 14:36:107015:1-14/115/2019-1, дополнительного соглашения к нему от 08.11.2021г., зарегистрированному в Росреестре по РС (Я) 29.11.2021г. номер регистрации 14:36:107015:1-14/115/2021-3.

Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество Объекта - помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого) помещения в Объекте, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ. При возникновении прав собственности на Объект долевого строительства у Участника(ов) долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от прав собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Федеральный закон №214-ФЗ - Федеральный закон 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 РФ».

Технический план — документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения о многоквартирном доме, помещения (жилых и нежилых), помещениях, составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого объекта недвижимости.

Приведенная площадь Объекта долевого строительства — площадь Квартиры, определяемая в соответствии проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджий (балконов) с применением

понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с п. В.2.2 приложения В к СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 и п. 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя России № 37 от 04.08.1998г. и указанная в Приложении № 1 к Договору.

Таким образом, для понимания Сторон Приведенная площадь Объекта долевого строительства складывается из:

- Общей площади жилого помещения (Квартиры) - Объекта долевого строительства, определяемой соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ (общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее Общая площадь жилого помещения — Объекта долевого строительства;

- площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, определенной в соответствии с п. В.2.2 приложения В к СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 и п. 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя России № 37 от 04.08.1998г.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается страхованием денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом 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».

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 14-RU14301000-163-2021 от 15.12.2021г.

1.3. Информация о строительстве и проектной декларации размещена на сайте <http://якутпромстрой.рф/> и <http://наш.дом.рф/> «18» февраля 2022г. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией до подписания настоящего Договора.

1.4. Объект долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом строительстве может быть оформлен только либо в индивидуальную собственность участника долевого строительства, либо в общую совместную собственность участника долевого строительства и его законного супруга.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику(ам) долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник(и) долевого строительства обязуются уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Основные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома):

Вид Объекта: Многоквартирный дом;

Назначение Объекта: Жилой;

Этажность Объекта: 9;

Общая площадь Объекта: 4 245,32 кв.м.;

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий Объекта: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки и др.), монолитные железобетонные безбалочные перекрытия;

Класс энергоэффективности Объекта: B;

Сейсмостойкость Объекта: 6 баллов;

Участник долевого строительства инвестирует «Многоквартирный жилой дом с офисными помещениями по ул. Красноярова в 117 квартале г. Якутска», в части:

Назначение: _____;

Подъезд: _____;

Этаж: _____;

Условный номер Квартиры: _____;

Количество комнат: _____;

Площадь комнат: _____ кв.м.;

Площадь помещений вспомогательного использования: _____ кв.м.

Общая площадь без учета лоджии: _____ кв.м.;

Площадь лоджии: _____ кв.м.

Общая площадь с учетом лоджии (к=0,5), балкона (к=0,3) – _____ (_____) кв.м., (далее Квартира);

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Права требования на получение Объекта долевого строительства возникают у Участника(ов) долевого строительства с момента полного исполнения им(и) денежного обязательства по оплате Цены настоящего Договора в соответствии с его условиями, а также при выполнении Участником(ами) долевого строительства условий, установленных законодательством Российской Федерации.

2.4. Квартира передается Участнику(ам) долевого строительства без чистовой отделки стен, пола, потолков, сантехники, плиты, межкомнатных дверей. Степень готовности Квартиры определена в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Застройщик гарантирует Участнику(ам) долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3. Обязательства Застройщика

3.1. Застройщик обязуется построить Объект, указанный в п.2.2. настоящего договора, в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими ГОСТами и СНиПами, обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию, его подключение к инженерной инфраструктуре не позднее 30 сентября 2024 г., и передать Квартиру Участнику долевого строительства в течение 3 (Трех) месяцев со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Застройщик использует денежные средства, полученные от Участника(ов) долевого строительства, по целевому назначению – на строительство Объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего Договора. Застройщик использует целевое финансирование по настоящему Договору на строительство в целом Объекта, частью которого является Объект долевого строительства (квартира), в том числе на строительство тепло-, водо-, электросетей, строительство инженерной инфраструктуры, объектов внешнего благоустройства, оплату арендных платежей (налогов) за земельный участок, оплату расходов связанных со строительством Объекта долевого строительства.

3.3. В случае если строительство Объекта, указанного п.2.2. настоящего договора, не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, срок сдачи Объекта может быть продлен, но не более чем на 1 квартал и один раз в течение срока действия настоящего договора, в этом случае Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в п. 3.1. договора, обязано направить Участнику(ам) долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.4. Застройщик гарантирует, что:

3.4.1. Квартира, указанная в п.2.2. настоящего договора, относится к доле(ям) Участника(ов) долевого строительства.

3.4.2. Право на вышеназванную долю на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложено, в споре и под арестом или запрещением не состоит.

3.5. Экономия денежных средств, полученная в результате реализации настоящего договора остается в распоряжении Застройщика.

3.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

3.7. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником(ами) долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ.

3.8. Передать в регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения 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.

3.9. Передача документов, необходимых для оформления права собственности, подписание Передаточного акта, производится Застройщиком только при условии исполнения Участником(ами) долевого строительства денежных обязательств по настоящему Договору.

3.10. Застройщик обязуется не вносить в проектную декларацию по дому изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

4. Обязательства Участника(ов) долевого строительства

4.1. Обязуется исполнять свои обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, указанном в п. 5.1 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом настоящим Договором.

4.2. Несе(ут) в полном объеме все расходы, связанные с:

- регистрацией либо расторжением настоящего договора (дополнительных соглашений к нему), в том числе Онлайн-регистрации
- оформлением технического и кадастрового паспорта на Квартиру в органе технической инвентаризации,
- регистрацией права собственности на Квартиру в Управлении Росреестра по РС(Я),
- уступкой прав требования по договору.

4.3. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (либо при составлении такого Акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законом или договором) принять на себя бремя содержания Объекта долевого строительства и общего имущества в доме пропорционально своей доли, оплачивать коммунальные услуги согласно действующим муниципальным тарифам и иные предусмотренные законом услуги по содержанию (эксплуатации) многоквартирного дома. 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 управление многоквартирного дома. Оплата указанных услуг осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего счета.

Уклонение Участника(ов) долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления не освобождает Участников долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с даты подписания Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта.

4.4. В случае если Участник(и) долевого строительства не выполнили свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в 2-хмесячный срок с момента получения уведомления о готовности Застройщика передать объект долевого строительства, бремя оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе) со следующего дня истечения 2-хмесячного срока просрочки в принятии Объекта долевого строительства несет Участник(и) долевого строительства.

4.5. Осуществлять ремонтные работы в Квартире до оформления разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию только после заключения с Застройщиком договора, регламентирующего оплату за коммунальные и прочие услуги и проведение отделочных работ. С момента подписания указанного договора риск случайной порчи или гибели Квартиры переходит к Участнику(ам) долевого строительства.

4.6. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участники долевого строительства обязаны произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. При отсутствии необходимых согласований Участник(и) долевого строительства не имеют права производить перепланировку или переустройство Квартиры, в противном случае они самостоятельно несут негативные последствия, связанные с этим.

Самовольная перепланировка Квартиры, выполненная Участником(ами) долевого строительства до сдачи Объекта в эксплуатацию, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от настоящего договора и его расторжения в одностороннем внесудебном порядке. В этом случае Застройщик вправе удержать с Участника(ов) долевого строительства денежные средства, необходимые для приведения Квартиры в проектное состояние.

4.7. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы, влекущие изменение фасада жилого дома без согласования с Застройщиком. В случае производства таких работ без согласования, Застройщик вправе ограничить Участника(ов) долевого строительства свободный доступ в Квартиру. При этом Застройщик вправе взыскать с Участника(ов) сумму денежных средств, необходимую для приведения фасада жилого дома в первоначальное состояние, предусмотренное проектом.

4.8. Принять лично или через представителя, полномочия которого подтверждаются нотариально заверенной доверенностью по акту приема-передачи Квартиру в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о вводе дома в эксплуатацию и заключить договор с обслуживающей Объект организацией. Наличие каких-либо замечаний от Участника(ов) долевого строительства при приемке Квартиры не является основанием для отказа Участника(ов) долевого строительства от приемки, за исключением наличия неустранимых недостатков, препятствующих использованию квартиры как жилого помещения. При наличии устранимых недостатков сторонами подписывается акт приема-передачи Квартиры с перечнем недостатков и сроков их устранения.

4.9. Участник(и) долевого строительства несет(ут) все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей Квартиры и общего имущества с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. В случае неправомерного отказа Участником(ами) долевого строительства от подписания передаточного акта по истечению 2 (двух) месяцев с момента уведомления о готовности Застройщика передать объект долевого строительства, Квартира считается переданной по акту приема-передачи и на Участника(ов) долевого строительства возлагается обязанность нести все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью и порчей Квартиры, общего имущества.

4.10. Обязательства Участника(ов) долевого строительства считаются исполненными с даты уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с разделом 5 договора, и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника(ов) долевого строительства

4.11. Участник(и) долевого строительства одновременно с приобретением в собственность Квартиры приобретает(ю)т долю в праве общей собственности на отведенный под строительство Объекта земельный участок. Доля в праве общей собственности на общее имущество Объекта Участника(ов) долевого строительства пропорциональна размеру общей площади Квартиры. При этом доля в праве на общее имущество Объекта, включая указанный земельный участок, не подлежит отдельной государственной регистрации. (ч.2 ст. 36 Земельного кодекса РФ, ст. 37, 38 Жилищного кодекса РФ).

4.12. Участник(и) долевого строительства обязан(ы) представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости).

4.13. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления, обязуются прибыть в течение 10 рабочих дней в офис Застройщика для оформления необходимых дополнительных соглашений к Договору.

4.14. В случае обнаружения при осмотре квартиры дефектов и/или недоделок Участник(и) долевого строительства отмечает перечень дефектов, недоделок в смотровом листе, который подписывается Участником(ами) долевого строительства и представителем Застройщика. Застройщик обязан устранить безвозмездно дефекты и/или недоделки в случае безусловной вины Застройщика. В случае предъявления Участником(ами) долевого строительства претензий, по мнению Застройщика, необоснованных, Участник(и) долевого строительства за свой счет проводит независимую экспертизу и, в случае установления вины Застройщика, Застройщик обязуется безвозмездно устранить строительные недостатки. В течение двух рабочих дней с момента устранения недостатков Участник(и) долевого строительства обязуется подписать Передаточный акт.

4.15. Обязуются участвовать или обеспечить явку представителя на собрании Участников долевого строительства Объекта по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом.

4.16. Участник(и) долевого строительства выражае(ю)т свое согласие на:

- межевание земельного участка либо предоставление нотариального согласия на межевание земельного участка;
- 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;
- 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 возводится (расположен) Объект;
- 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.

5. Цена договора

5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих оплате Участником(ами) долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (цена договора) составляет _____ (_____) руб., НДС не предусмотрен.

5.2. Участник(и) долевого строительства обязуе(ю)тся внести денежные средства в следующем порядке:

5.2.1. за счет собственных денежных средств Участника(ов) долевого строительства в размере _____ (_____) руб. - в течение 3 (три) календарного дня с момента регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по РС(Я) на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк России - 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: Акционерное общество «Якутпромстрой»

Депонируемая сумма: _____ (_____) руб. 00 коп. НДС не предусмотрен.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном графиком платежей (Приложение №2) настоящего Договора об участии в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 31.03.2025 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).

5.3. Участник(и) долевого строительства име(ю)ет право оплатить стоимость Квартиры в более ранний срок, чем указано в Приложении №2, но не позднее даты, оговоренной настоящим Договором. Оплата по Договору производится путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента.

5.4. При просрочке более чем на два месяца внесения платежа, предусмотренного п.5.2., 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 Участника (ов) долевого строительства 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.

5.5. Общая проектная площадь Квартиры указана в соответствии с проектной планировкой типового этажа, и после проведения паспортизации дома органами технической инвентаризации (далее ОТИ) может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что влечет за собой соответствующее уточнение Цены Договора в следующем порядке:

5.5.1. Если общая фактическая площадь Квартиры, определенная путём суммирования всех площадей по данным ОТИ, будет меньше общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего Договора более чем на 1 кв.м., то Предприятие возвращает Участнику(ам) долевого строительства излишне перечисленные денежные средства.

5.5.2. Если общая фактическая площадь Квартиры, определенная путём суммирования всех площадей по данным ОТИ, будет больше общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего Договора более чем на 1 кв.м., то Участник(и) долевого строительства производят доплату за превышение площади. Указанную в настоящем подпункте доплату Участник(и) долевого строительства обязан(ы) произвести до подписания Сторонами приема-передачи Квартиры, либо, в случае составления Одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, до подписания Акта о взаиморасчетах.

5.5.3. Расчеты между Участником долевого строительства и Застройщиком, в случаях, предусмотренных подпунктами 5.5.1. и 5.5.2. производятся исходя из цены 1 (одного) кв. м., по которой Участник долевого строительства оплачивали цену Договора.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

6. Ответственность Сторон.

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 Участник(и) долевого строительства 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 Участнику(ам) долевого строительства Объекта, Застройщик уплачивает Участнику(ам) долевого строительства 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 Участника(ов) долевого строительства перед третьими лицами. Участник(и) долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Квартиру только с письменного согласия Застройщика.

6.5. Участник(и) долевого строительства 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 Участнику(ам) долевого строительства Застройщик осуществляет только после подачи Участником(ами) долевого строительства 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). При прекращении настоящего Договора в случае, предусмотренном настоящим пунктом, возврат уплаченных Участником(ами) долевого строительства денежных средств осуществляется в течении 3 (трех) месяцев с даты регистрации Соглашения о расторжении Договора и предоставлении подлинника соглашения о расторжении с отметкой о регистрации.

6.7. Все возвраты денежных средств от Застройщика Участнику(ам) долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором, осуществляются Застройщиком только путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника(ов) долевого строительства. Реквизиты своего расчетного счета, если они не указаны в Договоре, Участник(и) долевого строительства обязан(ы) предоставить Застройщику в письменном виде, о чем Застройщик ставит отметку о получении, Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения банковских реквизитов Участника(ов) долевого строительства.

6.8. 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.

6.9. Обязательства Участника(ов) долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается в Передаточном акте.

6.10. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником(ами) долевого строительства обязательств по Договору, считается, что Участник(и) долевого строительства 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.

6.11. По письменному заявлению Участника(ов) долевого строительства Застройщик, при условии окончания строительномонтажных работ и исполнения Участником(ами) долевого строительства всех обязательств по Договору, вправе передать ключи от Квартиры для производства ремонтных работ до подписания Акта о вводе Объекта в эксплуатацию. Обязательство Застройщика по соблюдению срока передачи Квартиры считается исполненным с момента подписания Сторонами такого Передаточного акта.

6.12. Благоустройство, озеленение территории выполняется Застройщиком с учетом климатических условий региона.

6.13. Застройщик обязан передать Участнику(ам) долевого строительства 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.

7. Гарантии качества

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

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и /или обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник(и) долевого строительства вправе требовать от Застройщика устранения недостатков в разумный срок.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства составляет 3(Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя. Регулировка оконных и балконных блоков производится на момент передачи объекта долевого строительства участнику-дольщику. В последующем неисправности оконных и балконных блоков не признаются гарантийным случаем, т.е. Застройщик не несет ответственность;

- гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику(ам) долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. 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(и) Участником(ами) долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участником(ам) 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.

7.5. При приемке Объекта долевого строительства Участник(и) долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также сроки устранения выявленных недостатков и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования.

7.6. В случае наличия спора между Участником(ами) долевого строительства и Застройщиком по качеству объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника(ов) долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника(ов) долевого строительства, Застройщика, подрядной организации и Управляющей организации. В случае неприятия Участником(ами) долевого строительства без мотивированного обоснования объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных п. 7.4. Договора.

7.7. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются досрочно в случаях:

- проведения Участником(ами) долевого строительства работ по изменению фасада Объекта;

- проведения Участником(ами) долевого строительства несанкционированных переустройств, перепланировок Квартиры;

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

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

7.9. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, а следовательно и нарушением Договора, следующие изменения, проводимые без согласования с Участником(ами) 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;
- изменение цвета, материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной отделки и декора;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращения действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до государственной регистрации прав на результаты долевого строительства.

9.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

10. Заключительные положения

10.1. При изменении реквизитов (как-то: адрес, № р/счета, телефонов и т.п.) одной из сторон, данная сторона обязана в течение 7 (семи) дней известить в письменной форме другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Сторона, не выполнившая этого условия, несет риски, связанные с неполучением возможного уведомления (акта). Стороны несут ответственность за указанный в настоящем договоре почтовый адрес и иные реквизиты сторон. Все возможные уведомления, предусмотренные настоящим договором, направляются по указанному в настоящем договоре адресу.

10.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Стороны также установили претензионный порядок урегулирования спора с обязательным направлением претензии, срок рассмотрения которой не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента ее получения. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

10.3. Застройщик гарантирует передачу квартиры при полном исполнении обязательств со стороны Участника(ов) долевого строительства. В случае нарушения Участником(ами) долевого строительства договорных условий Застройщик вправе приостановить исполнение обязательств по передаче квартиры до исполнения Участником(ами) долевого строительства своих обязательств, либо расторгнуть договор в одностороннем порядке в соответствии с условиями настоящего договора.

10.4. Застройщик не несет ответственность по обязательствам перед третьими лицами. Участник(и) долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору только после уплаты им(ими) 100% цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника(ов) долевого строительства в порядке, предусмотренном ГК РФ. Уступка Участником(ами) долевого строительства права требования по договору допускается только с письменного согласия Застройщика до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

10.5. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры, а также риск ухудшения качественного состояния и характеристик Квартиры до момента подписания акта приема-передачи Квартиры с учетом п.4.5. настоящего договора, но не дольше 2 (двух) месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию. После истечения 2 (двух) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию риск случайной гибели или повреждения Квартиры, а так же риск ухудшения качественного состояния и характеристик Квартиры автоматически переходит на Участника(ов) долевого строительства, при условии соблюдения требований **ст. 8** Федерального закона 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"

10.6. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимым и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных Договором.

10.7. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно ст. 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

10.8. На основании Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О персональных данных" Участник(и) долевого строительства дает(ют) свое согласие на обработку своих персональных данных (Ф.И.О, паспортные данные, место регистрации/жительства и т.д.), подлежащих включению в настоящий Договор. В случае уступки

Участником(ами) долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым Участником(ам) долевого строительства.

10.9. Участник(и) долевого строительства подтверждает(ют), что все условия настоящего Договора и приложений внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник(и) долевого строительства подтверждает(ют), что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник(и) долевого строительства подтверждает(ют), что он(они) в дееспособности не ограничен(ы), по состоянию здоровья может(гут) самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает(ют) заболеваниями, препятствующие осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него(них) отсутствует(ют) причины заключить Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

10.10. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.11. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.12. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

10.13. По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.14. Настоящий Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой составной частью:

- Приложение №1 «Характеристика объекта долевого строительства (Квартиры)».
- Приложение №2 «График платежей».

10.15. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11. Реквизиты и подписи Сторон

<u>Застройщик</u> АО «Якутпромстрой» 677007, г. Якутск, ул. Чернышевского, 62 ИНН 1435023848 КПП 143501001 ОГРН 1021401045082 Р/с 40702810076000002772 в Якутское отделение № 8603 ПАО «Сбербанк» г. Якутск, доп.офис № 8603/060 БИК 049805609 К/с 30101810400000000609 Тел./факс /4112/ 36-10-73, 36-06-18, тел. 36-42-59 e-mail: zaoyps2001@mail.ru Директор _____ /Е.А. Гаврилов	<u>Участник(и) долевого строительства:</u> _____ _____ _____ _____ _____ Адрес для корреспонденции: _____ _____ Конт.тел: _____ e-mail: _____ _____/_____
---	--

Характеристика и план (схема, чертеж) объекта долевого строительства (Квартиры)

1. Чистовая отделка стен, пола, потолков, сантехника, газовая плита, межкомнатные двери - не предусмотрены;
- Окна, балконные двери – двухкамерный стеклопакет;
 - Подоконная доска - не устанавливается;
 - Полы – подготовка основания;
 - Дверь входная – металлическая;
 - Трубопроводы – металлопластик, полипропилен;
 - Подводки водопроводных и канализационных труб к санитарным приборам в сан. узлах и ваннах – не предусмотрены;
 - Покрытие стен, перегородок – штукатурка;
 - Теплоснабжение и водоснабжение – от индивидуального газового котла.
 - Состав работ по балконам: отделка потолков не выполняется, полы – без стяжек, стены оштукатурены без окраски, ограждение лоджии – из алюминиевого профиля.
 - Потолки квартиры и балконов без шпатлевки.
2. План (схема, чертеж) объекта долевого строительства № _____ :

3. План (схема, чертеж) этажа, на котором расположен объект долевого строительства № _____ :

Застройщик:

_____/Е.А. Гаврилов

Участник(и) долевого строительства:

_____/_____

Приложение №2
к Договору № _____ об участии
в долевом строительстве от «___» _____ г.

**График платежей по инвестированию многоквартирного жилого дома с офисными помещениями по ул.
Красноярова в 117 квартале г. Якутска, расположенного по строительному адресу: Республика Саха (Якутия): г.
Якутск, Автодорожный округ, квартал 117, ул. Красноярова**

_____ -комнатная квартира № _____
общей стоимостью _____ (_____) руб. 00 коп.

№ п/п	Дата платежа	Сумма платежа	Отметки об оплате (отметка о платежном документе с подписью должностного лица)
1			

Застройщик:

Участник(и) долевого строительства:

_____ /Е.А. Гаврилов

_____ / _____