

Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № _____

г. Якутск

«___» _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИА Альфа», (ОГРН 1201400002980, ИНН 1435350813, КПП 143501001), именуемое(ый) в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Шайнуровой Лии Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **гр. РФ** дата рождения:, место рождения:, место рождения:, паспортные данные:, выдан:, дата выдачи:, код подразделения:, зарегистрированный по адресу:,

гр. РФ дата рождения:, место рождения:, место рождения:, паспортные данные:, выдан:, дата выдачи:, код подразделения:, зарегистрированный по адресу:,

именуемый(-ые) в дальнейшем «**Участник(-и)**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. «Застройщик» – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИА Альфа», которому принадлежит на праве субаренды земельный участок с кадастровым номером 14:36:000000:23126, 14:36:000000:23124, 14:36:000000:23123 по адресу: Республика Саха (Якутия), Городской округ «Город Якутск», г. Якутск, ш. Покровское 7 км.

1.2. «Объект недвижимости» – «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» ГО «Город Якутск» (Участок 5.1)» *___(Указывается корпус, в котором приобретается объект долевого строительства: А2 (тип 3)/А4 (тип 2)/А6 (тип 1), строительство которого ведет Застройщик, общей площадью ___(указывается площадь объекта: 4 795,45 кв.м. – для А2,/ 5 689,34 кв.м.- для А4,/ 6 715,87 кв.м. – для А6) расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Городской округ «Город Якутск», Автодорожный округ, г. Якутск, ш. Покровское 7 км;*

(кадастровый номер земельного участка 14:36:000000:23126, 14:36:000000:23124, 14:36:000000:23123), условный номер *___(Указывается для А2 - 2.5_3У:6/Для А4- 2.5_3У:4/Для А6- 2.5_3У:2)* Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- наружные стены запроектированы следующего типа: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич и керамические камни, блоки и др.);
- поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные;
- количество этажей *___; (Указывается этажность исходя из корпуса, в котором приобретается объект долевого строительства: А2-5, А4-6, А6-7)*
- класс энергоэффективности «С+ »;
- сейсмостойкость «б» баллов.

1.3. «Объект долевого строительства» – жилое помещения, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.4. «Общая проектная площадь» – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий и др.). Площадь балконов подсчитывается с понижающим коэффициентом - 0,3.

1.5. «Общая фактическая площадь» – сумма площадей всех частей Объекта долевого

строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотопливаемых конструктивных элементов (лоджий и др.), с соответствующим понижающим коэффициентом, указанным в пункте 1.4 настоящего Договора, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства. При этом изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, возможно в размере не более пяти процентов от указанной площади.

1.6. «Технические характеристики Объекта долевого строительства» – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, не законченном строительством на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1.2 настоящего Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости.

1.7. «Отделочные работы», «Отделка» - согласованные сторонами работы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, выполняемые Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами и не попадающие под действие 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". Отношения сторон по выполнению Отделочных работ регулируются главой 37 Гражданского кодекса Российской Федерации о подряде.

1.8. «БТИ» – орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем, определяемый Застройщиком.

1.9. «Банк» - уполномоченный банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 г. № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации" должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по Договорам участия в долевом строительстве) - АО «Банк Дом.РФ» (ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124).

2. Предмет настоящего Договора

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости, строительством (созданием) Объекта долевого строительства, последующей Отделкой Объекта долевого строительства и передачей Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ Участнику.

2.1.1. В соответствии с положениями настоящего Договора, Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, произвести Отделочные работы и передать Объект долевого строительства и выполненные Отделочные работы Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.2 настоящего Договора, а также выполненные Отделочные работы в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

Порядковый номер на площадке Объекта долевого	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	В т.ч. жилая площадь, кв.м	В т.ч. площадь балконов, кв.м. (с понижающим
---	------	---------------	---	----------------------------	--

строительства (жилого помещения)					коэффициентом 0,3)

2.1.2. Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.1.3. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику согласно Договору в полном объеме в срок до 16 декабря 2022 г.

2.2. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая проектная площадь Объектов долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.2 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.2, 4.3 настоящего Договора.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение №1 к Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости.

2.3. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Объекта недвижимости или дата получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – 25.11.2022 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора (Росреестр).

3. Правовое основание заключения настоящего Договора

3.1. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.1.1. Право субаренды земельного участка с кадастровым номером 14:36:000000:23126, 14:36:000000:23124, 14:36:000000:23123, по адресу: Республика Саха (Якутия), Городской округ «город Якутск», г. Якутск, ш. Покровское 7 км., от 25.10.2021 года, подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных правах на объект недвижимости.

3.1.2. Разрешение на строительство № 14-RU14301000-125-2021 от 08.11.2021года, выданное Округной администрацией города Якутска;

3.1.3. Проектно-сметная документация, разработанная ИП Лосев В.С., положительное заключение экспертизы ГАУ РС(Я) «Управление Госэкспертизы РС(Я)» №14-1-13-045698-2021 от 13.08.2021 года.

3.1.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: **наш.дом.рф**.

3.2. До подписания Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к Договору, в том числе с проектной декларацией.

4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства и выполнения Отделочных работ. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, НДС **не облагается** (далее – Цена Договора). При этом стоимость 1 квадратного метра составляет XXXXX рублей.

!

1. В случае применения в качестве первоначального взноса МСК и/или РСК, средствами жилищного сертификата/жилищной субсидии, а также при первоначальном взносе собственными денежными средствами и кредитными средствами «Банк ДОМ.РФ»:

4.1.1. Первоначальный взнос в размере _____ (_____ рублей _____ копеек) оплачиваются за счет денежных средств по региональному материнскому капиталу в соответствии с Указом Главы РС(Я) от 14 февраля 2019 года №367 «О дополнительных мерах, направленных на поддержку рождаемости в Республике Саха (Якутия)», выданному **Ф.И.О.** согласно уведомлению от _____ г. № _____ на специальный эскроу-счет, открываемый в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) в сроки, установленные ГКУ РС(Я) «Управление социальной защиты населения и труда г. Якутска при МТ и СР РС(Я) со дня предъявления владельцем сертификата настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию, а также

и/или Первоначальный взнос в размере _____ (_____ рублей _____ копеек) оплачиваются за счет денежных средств по государственному сертификату на материнский (семейный) капитал, выданному **Ф.И.О.** серия _____ № _____ от _____ г. № _____, выдан _____, дата выдачи _____, на специальный эскроу-счет, открываемый в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) в сроки, установленные Правительством РФ, предусмотренные Правилами подачи заявления на рассмотрение по направлению средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий со дня предъявления владельцем сертификата настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию, в ПФР Дольщика,

Первоначальный взнос в размере _____ (_____ рублей _____ копеек) оплачиваются за счет денежных средств по государственному жилищному сертификату (жилищной субсидии), выданному **Ф.И.О.** серия _____ № _____ от _____ г. № _____, выдан _____, дата выдачи _____, на специальный эскроу-счет, открываемый в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) в сроки, установленные _____/(от ред. Правительством РФ), предусмотренные Правилами подачи заявления на рассмотрение по направлению средств

(части средств) жилищного сертификата/жилищной субсидии на улучшение жилищных условий со дня предъявления владельцем сертификата настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию, в _____ (от ред. Уполномоченный орган), а также

Первоначальный взнос в размере _____ (_____ рублей _____ копеек) перечисляется Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств на специальный эскроу-счет, открываемый в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент), в течение 5 (Пяти) календарных дней от даты регистрации настоящего Договора в уполномоченном органе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия);

За счет кредитных средств в размере _____ (_____ рублей _____ копеек), предоставляемых Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» (место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, КПП 770401001, к/с № 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2312 от «19» декабря 2018 г.) (Ранее и далее – «Кредитор» либо «Банк»), для приобретения Объекта долевого строительства в _____ (собственность/ общую совместную собственность/ общую долевую собственность) Участника долевого строительства на основании Кредитного договора № _____ от «___» _____ года, заключенного между **Ф.И.О.** и АО «Банк ДОМ.РФ» в г. Якутске (далее по тексту – Кредитный договор), в течение 5 (Пяти) рабочих дней, с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также государственной регистрации ипотеки **Объекта** в силу закона в пользу **Банка**.

2. Редакция ПАО «Сбербанк». В случае применения в качестве первоначального взноса МСК и/или РСК, и кредитными средствами ПАО «Сбербанк»:

Ред.Сбербанка

4.1.1. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей _____ копеек за счет собственных средств в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора в уполномоченном органе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия).

Денежные средства в размере _____ (_____) рублей _____ копеек, в том числе:

- средства республиканского материнского капитала в сумме _____ (_____) рубль _____ копеек, сертификат: Серия _____ № _____, перечисляются _____ (ред. Уполномоченный орган) в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента государственной регистрации Договора в уполномоченном органе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия);

- средства материнского (семейного капитала) в сумме _____ (_____) рублей _____ копеек, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС) _____, перечисляются ГУ «Управление Пенсионного фонда РФ в г.Якутске Республики Саха (Якутия)» в течение 30 (тридцати) календарных дней момента государственной регистрации Договора в уполномоченном органе Управления Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия);

За счет кредитных средств в размере _____ (_____) рублей, предоставляемых ПАО «Сбербанк России» по кредитному договору № _____ от «__» _____ года.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве **Объекта** производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является **Ф.И.О.**

Перечисление денежных средств **Застройщику** в счет оплаты **Объекта** осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению **Ф.И.О.** после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации ипотеки **Объекта** в силу закона в пользу **Банка**, по следующим реквизитам: получатель – **Ф.И.О.**, р/сч № _____, открытый в _____, БИК _____, к/сч № _____.

Передача денежных средств **Продавцу** в счет оплаты стоимости **Объекта** осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на **Объект**, указанный в п. 1 Договора к **Покупателю** и ипотеки **Объекта** в силу закона в пользу **Банка** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Редакция ПАО «ВТБ». Выдача кредитными средствами ПАО «ВТБ»:

В случае применения порядка расчетов платежными поручениями:

4.1.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу производится в следующем порядке:

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Оплата Цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу, не позднее ____ (__) банковских дней с даты государственной

регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка.

В случае применения АФР:

4.1.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу производится в следующем порядке:

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник в срок до _____ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (ПАО).

- Срок действия аккредитива: ____ (____) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал _____ Банка ВТБ (ПАО) в _____, к/с _____ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК _____, ИНН _____;
- Получателем средств по аккредитиву является Депонент (Участник), исполнение аккредитива на счет эскроу.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Банк оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка.

4.1.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу производится в следующем порядке:

Участник вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере ____ руб. (Сумма прописью), с использованием номинального счета No _____

Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником на Номинальный счет не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

Перечисление денежных средств на счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в размере _____ руб. (рублей 00 копеек) осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 7 (семи) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

4.1.2. При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства (Квартиру) одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира считается находящейся в залоге Банка. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Участник. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности

Участника на Квартиру.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

4. Редакция АО «Газпромбанк». Выдача кредитными средствами АО «Газпромбанк».

4.1.1. Оплата по Договору производится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств _____ рублей и средств банковского кредита _____ рублей, предоставляемых ему «Газпромбанк» (Акционерное общество), зарегистрированный Центральным Банком РФ 13 ноября 2001 г. № 354, основной государственный регистрационный номер 1027700167110, дата внесения записи 28 августа 2002г., юридический адрес: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 16, корп. 1, ИНН 7744001497, КПП 775001001, БИК 044525823, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций, выданная Центральным банком РФ (Банком России) от «29» декабря 2014г. №354, являющейся кредитной организацией по законодательству РФ (именуемый далее - «Банк», «Кредитор»), согласно Кредитному договору на приобретение недвижимости, заключаемому в г. Якутске между Участником долевого строительства и Банком.

Эскроу-агент в случае расторжения Договора по любой причине либо возврата денежных средств по иному основанию обязан вернуть денежные средства участнику долевого строительства путем перечисления их на текущий счет участника долевого строительства № счета _____ в Филиале «Газпромбанк» (Акционерное общество) «Дальневосточный», с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка ГПБ (АО) на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента исполнения Участником долевого строительства обязательств по кредитному договору на приобретение недвижимости или до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, право получения которой было оплачено за счет кредита;

- Согласно ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства (Заемщика) на Квартиру, завершённую строительством, Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка ГПБ (АО). При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершённой строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. При оформлении Заемщиком Закладной одновременно с государственной регистрацией права собственности данная информация также в обязательном порядке

включается в договор. В случае если Участник долевого строительства состоит в браке, его супруг(а) является солидарным залогодателем;

Участник уплачивает Цену Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в АО «Банк ДОМ.РФ» ИНН7725038124, БИК044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, адрес места нахождения: 121069, РОССИЯ, г Москва, ул. Воздвиженка, 10, адрес электронной почты escrow@domrf.ru, телефон: 8-800-775-8686 (Эскроу-агент) по договору счета эскроу № XXXXX, заключаемому между Участником (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) в течение четырех рабочих дней с момента государственной регистрации Договора, для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

Депонент: Гражданин РФ **ФИО**

Бенефициар: Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный застройщик «РИА Альфа».

Сумма депонирования: **XXXX (XXXXXX) рублей.**

Срок депонирования: до 25.05.2023 года.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № ____ участия в долевом строительстве от ____ г. за жилое пом. усл. ном. ____, НДС не облагается.*».

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения Договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом Договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 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».

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 4.1. Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.2 настоящего Договора, порядок перерасчета стоимости определен пунктом 4.3. настоящего Договора. Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость цены за квадратный метр, с учетом положений Федерального закона 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».

4.3. Участнику в срок до 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данных обмеров БТИ по указанному в настоящем Договору адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку) направляется письменное Уведомление с указанием Общей фактической площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

4.3.1. В случае если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. метр, Цена Договора меняется в сторону увеличения, Участник до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства обязуется в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней с даты получения им Уведомления об изменении площади и заключения дополнительного соглашения, оплатить Застройщику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

4.3.2. В случае если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. метр, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, и заключения дополнительного соглашения, вернуть Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

4.3.3. Участник и Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Участником Уведомления об изменении площади обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, которое будет содержать данные об Общей фактической площади Объекта долевого строительства и уточненной Цене Договора.

4.4. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в пункте 4.1 настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.5. Возврат денежных средств Застройщиком Участнику, независимо от причин расторжения настоящего Договора, осуществляется в безналичной форме. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившей денежные средства Участнику для оплаты цены Договора участия в долевом строительстве. Для возврата средств Участник должен предоставить эскроу-агенту сведения о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

(Абзац добавляется при заключении кредитного договора: в ПАО Сбербанк, ПАО

«ВТБ», АО «Газпромбанк»):

При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета Участника долевого строительства, открытого в (Наименование Банка) (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика), в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Обеспечить строительство Объекта недвижимости и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Объекта недвижимости в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Республика Саха (Якутия), Городской округ «Город Якутск», Автодорожный округ, г. Якутск, ш. Покровское 7 км, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Объекта недвижимости и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.2 настоящего Договора, а также выполненные Отделочные работы не позднее срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ Участнику.

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства, а также в части выполнения работ по Отделке Приложению № 2 к настоящему Договору, **в срок, указанный в п. 2.1.3.**

5.1.5. Не позднее 30 (тридцати) дней устранить недостатки своими силами и за свой счет в течение гарантийного срока, или заменить Объект долевого строительства, в случае выявления обстоятельств, препятствующих приемке Объекта Участником.

5.1.6. Застройщик обязан оборудовать объекты жилой недвижимости системой комплексного беспроводного онлайн учета потребляемых ресурсов - холодное водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение (если применимо), теплоснабжение (если применимо), горячее водоснабжение (если применимо), с возможностью дистанционного снятия с приборов учета (общедомовых и абонентских) с использованием беспроводных технологий без промежуточных концентраторов (беспроводная передача данных/RF). Протокол передачи данных от устройств должен содержать современные средства шифрования и быть разработан на территории Российской Федерации, а Устройства сбора и передачи данных (базовые данные) должны иметь сертификат ТРОП (телекоммуникационное оборудование российского происхождения). Система учета должна иметь возможность реализации сервиса в не лицензируемом и/или в лицензированном диапазоне радиочастот.

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а в части выполнения Отделочных работ с даты подписания Сторонами акта о выполнении Отделочных работ. Указанные акты подписываются Сторонами при передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.3. В соответствии с законодательством о государственной регистрации права собственности оплата расходов при государственной регистрации настоящего Договора производится Застройщиком и Участником в своей части, при государственной регистрации дополнительных соглашений к

настоящему Договору – инициатором заключения дополнительных соглашений, при государственной регистрации Договора уступки права требования – Участником.

5.4. Участник обязан:

5.4.1. Заключить Договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 4.1. Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора.

5.4.2. Уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору, в том числе цену Договора в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Договора.

5.4.3. В течение 4 (четырёх) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанный в пункте 4.1 Договора и равной цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.

5.4.4. Принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.2 настоящего Договора, а также выполненные Отделочные работы в срок, установленный Договором. В установленном законодательством порядке обеспечить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. В случае невозможности по уважительным причинам принять в установленный срок Объекта долевого строительства, Участник обязан об этом письменно сообщить Застройщику.

5.4.5. С даты принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства, до заключения Договора управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом) с управляющей организацией, вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, за управлением Объектом недвижимости, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходов по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства управляющей организации, указанной Застройщиком, с которой у Застройщика заключен соответствующий Договор управления Объектом недвижимости, на основании соответствующих счетов управляющей организации, указанной Застройщиком и по расценкам такой управляющей организации.

5.4.6. В случае уступки прав Участником долевого строительства как кредитора Застройщика с предварительного письменного согласия Банка третьим лицам уведомить Банк о факте уступки требования в течении 10 календарных дней с момента уступки.

5.5. Обязательства Участника считаются исполненными с даты уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Договора - в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, а также подписания акта о выполнении отделочных работ.

5.6. Застройщик вправе:

5.6.1. привлечь к исполнению своих обязательств по Договору третьих лиц;

5.6.2. осуществлять замену соисполнителя, с которым ранее был заключен Договор, на другого соисполнителя, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения соисполнителем обязательств, предусмотренных Договором, заключенным с Застройщиком;

5.6.3. реализовывать права, предусмотренные иными положениями Договора.

5.6.4. при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный частью 6 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктом 6.1 настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его

получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.7. Участник вправе:

5.7.1. требовать от Застройщика надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных Договором;

5.7.2. реализовывать права, предусмотренные иными положениями Договора.

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

6.1. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока, установленного пунктом 2.1.3. настоящего Договора, направляет Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Уведомление).

Застройщик вправе закончить строительство Объекта и передать жилое помещение Участнику в более ранний срок.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ и принятие их Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства и акту о выполнении отделочных работ. При этом, факт передачи Участнику Объекта долевого строительства и выполнения Отделочных работ по усмотрению Застройщика могут быть отражены в едином передаточном акте.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а также в случае несоответствия качества Отделочных работ, требованиям, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Наличие устранимых дефектов (несоответствий), позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в дефектной ведомости для устранения Застройщиком.

6.4. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работах.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работах.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работах хранится у Застройщика.

6.5. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

6.6. При непринятии Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день просрочки, по день фактического принятия Объекта долевого строительства.

6.7. Уклонение Участника от принятия Объекта долевого участия не освобождает его

от обязанности вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, за управление Объектом недвижимости, содержание, текущий ремонт и обеспечение сохранности общего имущества в нем, электроснабжение Объекта долевого строительства, расходов по вывозу мусора и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства.

7. Особые условия и гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.3. Участник не вправе предъявлять претензии о недостатках и строительных недоделках, не отраженных при составлении Передаточного акта (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

7.4. Сторонами согласовано, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.5. Не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считаются существенными изменениями проектной документации по строительству Объекта недвижимости, а следовательно, и нарушением Договора, следующие изменения, проводимые без согласования с Участником:

- замена видов и типов оконных стеклопакетов, изменение проекта в части остекления лоджий;
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка;
- замена вида и типа отопительных приборов;
- замена внутриквартирных отделочных материалов;
- изменение цвета, материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной отделки и декора;
- изменение малых архитектурных форм;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

Уступка Участником права требования другому лицу по настоящему Договору на основании пункта 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо в соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», при условии предварительного письменного уведомления Застройщика об уступке права требования по настоящему Договору. В течение 3 (трех) календарных дней после регистрации договора уступки в Регистрирующем органе Участник обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора уступки с отметкой о государственной регистрации

такой сделки.

(Абзац добавляется при заключении кредитного договора: в ПАО Сбербанк, ПАО «ВТБ», АО «Газпромбанк»): Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору

7.6. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе (Росреестре) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.7. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства. В случае нарушения требований, установленных настоящим пунктом, Участник обязан самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены настоящего Договора.

7.8. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора, Квартиры не проданы, не заложены, не обременены гражданско-правовыми сделками, в споре и под арестом (запрещением) не состоят, не переданы в аренду, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, не обременены иными правами третьих лиц.

8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации.

8.2. Ответственность Участника:

8.2.1. В случае просрочки исполнения Участником обязательств, предусмотренных Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных Договором, Застройщик вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней).

8.2.2. Пеня начисляется за каждый день просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства. Пеня устанавливается в размере 1/300 действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы.

8.2.3. Штраф начисляется за каждый факт ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных Договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных Договором. Штраф устанавливается в размере 5 000 руб.

8.3. Ответственность Застройщика:

8.3.1. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства, и устанавливается договором в размере 1/300 действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены договора (отдельного этапа исполнения договора), уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных Договором

(соответствующим отдельным этапом исполнения договора) и фактически исполненных Застройщиком.

8.3.2. Штраф начисляется за каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, за исключением просрочки исполнения Застройщиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных Договором. Штраф устанавливается в размере 5% от цены этапа

8.3.3. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного Договором, которое не имеет стоимостного выражения, устанавливается штраф в размере 5 000 руб.

8.3.4. Застройщик несет перед Участником ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств соисполнителями в соответствии с настоящим разделом по правилам п. 1 ст. 313 и ст. 403 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.3.5. За каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного настоящим Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения такого обязательства, начисляется пеня в размере, определенном в порядке, установленном в соответствии с пунктом 8.3.1 настоящего Договора.

8.3.6. За каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства, указанного в п. 5.1.6 настоящего Договора начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения такого обязательства, начисляется пеня в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены договора, заключенного поставщиком (подрядчиком, исполнителем) с соисполнителем, субподрядчиком в соответствии с настоящей частью. Пеня подлежит начислению за каждый день просрочки исполнения такого обязательства.

8.4. Сторона освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного Договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой Стороны.

8.5. Общая сумма начисленных штрафов за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, не может превышать цену Договора.

8.6. Общая сумма начисленных штрафов за ненадлежащее исполнение Участником обязательств, предусмотренных Договором, не может превышать цену Договора.

8.7. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения принятых обязательств по Договору или устранения нарушений.

8.8. Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) в случае, если нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства произошло в следствие уклонения Участника от подписания передаточного акта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.9. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящему Договору.

8.10. *(пункт 8.10, добавляется при оформлении ипотеки в Банках: ПАО «Сбербанк», АО «Газпромбанк», ПАО «ВТБ»)* Участник обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

8.11. *(пункт 8.11, добавляется при оформлении ипотеки в Банках: ПАО «Сбербанк», АО «Газпромбанк», ПАО «ВТБ»)* Банк в случае расторжения Договора по любой причине либо возврата денежных средств по иному основанию обязан возвратить денежные средства участнику долевого строительства путем перечисления их на текущий счет участника долевого строительства № счета _____ в (Наименование Банка), с обязательным

уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки;

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

9.2. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

9.3. При исполнении Договора время исчисляется по местному времени Участника. В случае возникновения разногласий и спорных вопросов при исполнении Договора Стороны должны приложить все усилия, чтобы путем переговоров разрешить их. Переговоры ведутся в устной и письменной форме, при этом ссылаться можно только на результаты переговоров, подтверждаемые документально.

9.4. Действия и сроки их совершения, которые не определены Договором, совершаются Сторонами согласно законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота в разумный срок.

9.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

9.6. В случае изменения наименования, адреса места нахождения или банковских реквизитов Стороны, она письменно извещает об этом другую Сторону.

9.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

9.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 «Технические характеристики объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

Приложение № 2 «Отделка объекта долевого строительства» на 2 (двух) листах;

Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника» - на 1 (одном) листе.

9.9. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.10. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН. Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;
- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

9.11. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер +7 (____)_____ «SMS», электронную почту _____@mail.ru и иных сообщений содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц.

9.12. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр в дело правоустанавливающих документов регистрирующего органа.

10. Место нахождения, банковские реквизиты, контактные данные Сторон

Застройщик:	Участник:
<p>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИА Альфа» Адрес: 677027, Республика Саха (Якутия), Якутск, ул. Ойунского, 7, оф. 201-211 Тел.: 4112(508-454) ИНН 1435350813 КПП 143501001 ОГРН 1201400002980 Банковские реквизиты: «Азиатско-Тихоокеанский банк» (ПАО), г.Благовещенск» БИК: 041012765 Рас/с: 40702810000750001454 Кор/с: 30101810300000000765</p> <p>Генеральный директор: _____ Л.А. Шайнурова</p> <p>М.П.</p>	<p>ФИО, дата рождения: ____ г., место рождения: _____, паспортные данные: _____, выдан: _____ дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: Телефон мобильный: Подпись: _____ /ФИО/</p>

Приложение №1
к Договору № ___участия в
долевом строительстве
от « ___ » _____ года

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Порядковый номер на площадке Объекта долевого строительства (жилого помещения)	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	В т.ч. жилая площадь, кв.м	В т.ч. площадь балконов, кв.м. (с понижающ им коэффицие нтом 0,3)
XX	X	X	XXXX	XXXX	XXXX

СХЕМА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ

Застройщик

Участник

_____ Л.А. Шайнурова
М.П.

_____ (ФИО)

Приложение №2
к Договору № участия в долевом
строительстве
от «__» _____ года

ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Стороны пришли к соглашению, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие Отделочные работы:

№ п/п	Наименование товара и/или наименование характеристика товара	Значение
1.	Помещения вспомогательного использования в жилом помещении	
	1-комнатные	кухня и совмещенный санузел
	2-комнатные	кухня, туалет, ванная комната
1.1.	Оснащение кухни	
1.1.1.	Сантехника кухни	мойка со смесителем и сифоном
1.1.2.	Оборудование кухни в рабочем состоянии	Стационарная кухонная электрическая плита с духовым шкафом
1.2.	Оснащение ванной комнаты и туалета в исправном состоянии	Ванная, умывальник со смесителем и сифоном, унитаз с сиденьем со смывным бачком
2.	Материал внутренних стен и перегородок	железобетонные и блочные
3.	Полы в:	
3.1.	Жилая комната	линолеум
3.2.	прихожая	линолеум
3.3.	коридор	линолеум
3.4.	кухня	линолеум
3.5.	ванная комната, санузел	напольное покрытие из керамической плитки
4.	Потолки в:	
4.1.	Жилая комната	покраска
4.2.	Прихожая	покраска
4.3.	Коридор	покраска
4.4.	Кухня	покраска
4.5.	Ванная комната, санузел	покраска
5.	Стены в:	
5.1.	Жилая комната	покраска
5.2.	Прихожая	покраска
5.3.	Коридор	покраска
5.4.	Кухня	покраска
5.5.	Ванная комната, санузел	покраска за исключением части стен примыкающих к ванне и умывальнику, отделка которых произведена керамической плиткой
6.	Отделка жилого помещения:	

6.1.	Окна со стеклопакетом, из морозостойких профилей с прозрачными стеклопакетами:	
6.1.1.	Оконные рамы	пластиковые
6.1.2.	Количество камер в стеклопакете	2
6.2.	Межкомнатные двери с наличниками и ручками, дверные блоки. Сертифицированы и соответствуют нормам Санитарно – эпидемиологического надзора	филенчатые двери
6.3.	Наружная дверь	
6.3.1.	Материал наружной двери	комбинированная
6.3.2.	Класс прочности	M2
6.3.3.	Звукоизоляция	40,03
6.3.4.	Глубина дверной коробки	72
6.3.5.	Толщина полотна	51
6.3.6.	Противосъемные фиксаторы	2
6.3.7.	Внутреннее заполнение	пенопласт
6.3.8.	Уплотнитель	2 контура
6.3.9.	Класс замков	3 класс
7.	Оснащение инженерными системами:	
7.1.	Отопление	центральное отопление
7.2.	Газоснабжение	отсутствует
7.3.	Канализация	централизованная
8.	Здание	
8.1.	Тип строения класса функциональной пожарной опасности	Ф1.3
8.2.	Класса конструктивной пожарной опасности	С0
8.3.	Степень огнестойкости здания	II
8.4.	Перекрытия, покрытия	железобетонные
8.5.	Стены наружные	каменные конструкции (блоки)
8.6.	Фундамент	Монолитный железобетонный
8.7.	Класс энергетической эффективности жилых помещений	С
8.8.	Наличие балкона	Балкон

Настоящим Участник уведомлен и согласен с тем, что стоимость Отделочных работ, входящих в Цену Договора составляет полная стоимость отделки.

Застройщик осуществляет установку внутри Объекта долевого строительства перегородок, согласно Плану (поэтажном) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г.). Материал внутри Объекта долевого строительства перегородок осуществляется по выбору Застройщика.

Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, входная дверь (далее – «Материалы»), цветовая гамма Материалов, являются примерными и выбираются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора. А так же Застройщик оставляет за собой право на выполнение дополнительных Отделочных работ в Объекте долевого строительства, не предусмотренных настоящим Приложением.

ПЕРЕЧЕНЬ

документов для ознакомления Участника

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Право земельного участка с кадастровым номером **14:36:000000:23126, 14:36:000000:23124, 14:36:000000:23123** по адресу: Республика Саха (Якутия), Городской округ «город Якутск», г. Якутск, ш. Покровское 7 км., от 25.10.2021 года, подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных правах на объект недвижимости.
2. Разрешение на строительство от 08.11.2021 года №14-RU14301000-125-2021
3. Проектно-сметная документация, разработанная ИП Лосев В.С.
4. Положительное заключение экспертизы № 14-1-1-3-045698-2021 от 13 августа 2021 года.
5. Проектная декларация от 25.11.2021г. №14-000273, опубликованная в сети Интернет на сайте: **наш.дом.рф**.

Документы Застройщика:

1. Устав ООО СЗ «РИА Альфа», утвержденный решением единственного учредителя АО СЗ «Республиканское ипотечное агентство» от 21.02.2020г.
 2. Свидетельство от 04.03.2020 года о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Республике Саха (Якутия), ИНН 1435350813 КПП 143501001, ОГРН 1201400002980.
 3. Лист записи ЕГРЮЛ 04.03.2020г.
 4. Приказ от 21.08.2021 года № 5-лс о вступлении в должность генерального директора Шайнуровой Лии Александровны
-