

Договор № *номер квартиры - этаж - подъезд*  
об участии в долевом строительстве жилого дома

Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), город Якутск

\_\_\_\_\_ дня, \_\_\_\_\_ месяца, \_\_\_\_\_ года.

**Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-строительная компания»,**  
ИНН/КПП - 1435245110/143501001; ОГРН № 1111435009531 от 21.09.2011 г., Расчётный счёт №  
**40702810576000011289** в Якутском отделении № 8603, БАЙКАЛЬСКОГО БАНКА ПАО  
«СБЕРБАНК РОССИИ», БИК 049805609, адрес регистрации: РФ, РС(Якутия), г.Якутск, ул.  
Красноярова, дом 1, офис 1, в лице директора Поскачина Николая Антоновича, действующего на  
основании Устава, далее именуемое «ЗАСТРОЙЩИК» с одной стороны и

гр.--*заглавными буквами*--, ИНН - \_\_\_\_\_, СНИЛС - \_\_\_\_\_ личность которого/ой установлена  
паспортом: \_\_\_\_\_ далее именуемые «УЧАСТНИКИ» с другой стороны

совместно именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий Договор об участии в долевом  
строительстве многоквартирного жилого дома, далее именуемый «ДОГОВОР» о  
нижеследующем:

### 1. Правовое обоснование договора.

1.1. Договор заключен 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» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и другими  
нормативными правовыми актами в редакции Федеральных законов действующих с 1.03.2015 г.  
Отношения Сторон не оговоренные настоящим Договором регулируются Гражданским кодексом  
Российской Федерации.

1.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

1) Права Застройщика на земельный участок, площадью **2 327** кв.м., с кадастровым №  
14:36:105004:**4048**, подтверждается Договором аренды земельного участка № 09-1/2017-**0473** от  
**04.08.2017** г. , государственная регистрация которого произведена 4.08.2017 г. за № 14-  
:36:1050043:**4048-14/001/2017-2**;

2) Права Застройщика на земельный участок, площадью **379** кв.м., с кадастровым №  
14:36:105004:**3259**, подтверждается Договором аренды земельного участка № 09-1/2017-**0727** от  
**11.12.2017** г. , государственная регистрация которого произведена \_\_\_\_\_ г. за № 14-  
:36:1050043:**3259** \_\_\_\_\_;

2) Разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом № 4А с теплой стоянкой и  
нежилыми помещениями в квартале 48 г. Якутска" за № 14-RU14301000-17-2018 от 02.02.2018 г.,  
выдано Окружной администрацией города Якутска.

3) Проектная декларация по строительству объекта № 18-14-000012-04 от 26.02 2018 г.,  
опубликована на сайте Застройщика **жск-якутск.рф**

4) Внесение Застройщиком взноса в размере 1.2% от согласованной цены настоящего договора в  
компенсационный Фонд защиты прав граждан - Участников долевого строительства для  
обеспечения Застройщиком обязательств по настоящему договору.

5) Ознакомление Участника/ов с проектной декларацией по строительству данного объекта.

### 2. Термины и определения

2.1. Застройщик - юридическое лицо, привлекающее денежные средства для участия в долевом  
строительстве многоквартирного жилого дома.

2.2. Участник/и долевого строительства (заёмщик/и) – юридические или физические лица,  
направляющие собственные, бюджетные и/или заемные средства для участия в долевом  
строительстве многоквартирного жилого дома.

2.3. Общая проектная площадь квартиры - суммарная площадь жилых и подсобных помещений объекта долевого строительства с учётом всех её частей, в том числе 1/2 площади лоджий или 1/3 площадь балкона, установленная проектом и принятая за основу ориентировочно.

2.4. Общая фактическая площадь квартиры - суммарная площадь жилых и подсобных помещений объекта долевого строительства с учётом всех её частей, в том числе 1/2 площади лоджий или 1/3 площадь балкона, окончательно установленная, по завершению строительства, натурными обмерами при технической паспортизации объекта долевого строительства государственным казённым предприятием технической инвентаризации.

2.5. Площадь квартиры, указанная в Кадастровом паспорте - суммарная площадь жилых и подсобных помещений объекта долевого строительства за вычетом площадей отдельных частей (лоджия/балкон) квартиры.

2.6. Управляющая компания - лицензированное юридическое лицо, специализирующееся на управлении жилым фондом, основной задачей которого является должное содержание и надлежащая эксплуатация многоквартирного жилого дома.

2.7. Банк (кредитор) – Филиал Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Якутское отделение № 8603, зарегистрированный Центральным банком Российской Федерации 20 июня 1991 г. № 1481; основной государственный регистрационный номер 1027700132195; дата внесения записи 16 августа 2002 г., местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, КПП 775001001, ОГРН 1027700132195, Генеральная лицензия на осуществление банковских операции, выданная Центральным банком Российской Федерации (Банком России) от 11 августа 2015 г. № 1481, почтовый адрес: г. Якутск, ул. Октябрьская, д.17, Якутское отделение № 8603, к/с 30101810400000000609 в РКЦ НБ РС (Я), БИК 049805609.

### 3. Предмет Договора.

3.1. Предметом настоящего Договора является совместное участие Сторон в строительстве объекта «Многokвартирный жилой дом по ул. Рыдзинского, квартал 16 г. Якутск», далее именуемого «Жилой дом».

3.2. Участник/и принимают участие в долевом строительстве Жилого дома в объёме финансирования одного объекта долевого строительства в виде \_\_\_\_\_ комнатной квартиры № \_\_\_\_\_, с общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенной на \_\_\_\_\_ этаже Жилого дома, далее именуемого «Квартира».

3.3. Планируемый срок окончания строительства Жилого дома - 3 квартале 2019 года.

3.4. Планируемый срок передачи Квартиры Участникам - 3 квартале 2019 г.

3.5. Степень готовности частей Квартиры на момент приёма/передачи - ЧЕРНОВАЯ:

Пол - без стяжки; Потолок - без шпатлевки; Стены/перегородки - без штукатурки; Окна- пластиковые стеклопакеты (без подоконников); Балконная дверь - пластиковые стеклопакеты; Лоджия/балкон - остекление с перилами; Входная дверь - металлическая; Канализация - полипропиленовые стояки; Холодное и Горячее водоснабжение - пластиковые стояки с отводами до счётчиков учёта расхода воды; Электроснабжение - электропроводка до счётчика учёта потребления электричества; Отопительные батареи - биметаллические с терморегуляторами и теплосчётчиками; Газоснабжение - трубопровод с отводом до счётчика учёта расхода газа, Противопожарные приборы - датчики/сигнализаторы, противопожарный шланг; Телефонизация ,телевидение, интернет - до розетки; Домофон - телефонная трубка для переговоров с гостями и вахтером, электронный ключ; Вентиляция - естественная (вентиляционная шахта);

### 4. Расчёты сторон, сроки и порядок платежей

4.1. Размер денежных средств целевого финансирования Квартиры, далее именуемый «Цена договора», подлежащий уплате Участниками долевого строительства, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Жилого дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2. Цена договора составляет - \_\_\_\_\_ цифры (пропись) \_\_\_\_\_ рублей из расчёта \_\_\_\_\_ рублей за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры.

4.3. Оплата Цены Договора производится Участниками долевого строительства за счет собственных денежных средств, средств Федерального и/или Республиканского бюджета и средств банковского кредита, предоставляемых ему Банком согласно Кредитному договору, заключенному в г. Якутске между Участником (Заемщиком) и Банком (Кредитором) в следующем порядке:

1) Сумма в размере \_\_\_\_\_ цифры ( пропись) рублей за счёт собственных денежных средств в недельный срок с момента государственной регистрации договора

2) Сумма в размере цифры ( пропись) рублей перечисляется/вносится за счёт Федерального бюджета, по Государственному Сертификату на материнский (семейный капитал) на бланке серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выданному \_\_\_\_\_, на основании решения № \_\_\_\_\_ от -- дата --- Государственного учреждения Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в городе Якутске, Республики Саха Якутия) в ----- месячный срок с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3) Сумма в размере цифры ( пропись) рублей перечисляется Участниками долевого строительства на счет Застройщика, указанный в Договоре в течение 30 (Тридцати) рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в уполномоченном органе Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия), за счет средств банковского кредита, предоставляемого Участнику(ам) долевого строительства Филиалом Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Якутского отделения № 8603, местонахождение: Индекс - 117997, г. Москва, ул.Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, КПП 775001001, ОГРН 1027700132195, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций, выданная Центральным банком Российской Федерации (Банком России) от 11 августа 2015 г. № 1481, почтовый адрес: г. Якутск, ул. Октябрьская, д.17, Якутское отделение № 8603 Сбербанка России, к/с 30101810400000000609 в РКЦ НБ РС (Я), БИК 049805609, являющейся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (именуемой далее «БАНК»).

Перечисление указанной суммы производится Участниками долевого строительства за счет предоставляемых Банком кредитных средств со своего рублевого счета по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции или счета банковской карты, открытого в Банке, в течение 2 (двух) банковских дней с даты фактического получения Участником долевого строительства кредита.

## **5. Права и обязанности, гарантии и ответственность сторон**

### **5.1. Участники обязаны:**

- 1) Уплатить Цену договора своевременно;
- 2) Приступить к принятию Квартиры в недельный срок со дня получения почтового уведомления и/или сообщения через мессенджер "Ватсап" от Застройщика и принять её не позднее месячного срока с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию;
- 3) Опломбировать приборы учёта в недельный срок с момента принятия Квартиры от Застройщика;
- 4) Не изменять планировку Квартиры до получения её от Застройщика и без согласования с ним;
- 5) Пройти инструктаж по правилам пользования газом и газовым оборудованием в недельный срок с момента принятия Квартиры от Застройщика;
- 6) Заключение договора на жилищные услуги с Управляющей компанией (уборка подъездов, вывоз мусора, обслуживание Жилого дома, лифта) и на коммунальные услуги с поставщиками электроэнергии, газа, тепла и воды в недельный срок с момента принятия Квартиры от Застройщика.
- 7) Оформить право собственности на Квартиру в месячный срок с момента принятия её от Застройщика;
- 8) Нести расходы, связанные с опломбировкой счётчиков учёта энергоресурсов, государственной регистрацией Договора и возможных дополнительных соглашений к нему, с изготовлением кадастровых паспортов и постановкой Квартиры на государственный кадастровый учёт.
- 9) Возместить Застройщику расходы в случае нарушения обязанностей перечисленных в пункте 5.1. настоящего Договора.

5.2. Права требования на получение Квартиры от Застройщика возникают у Участников с момента полного исполнения ими денежного обязательства по оплате Цены договора в соответствии с его условиями, а также при выполнении Участниками условий, установленных законодательством Российской Федерации

5.3. Участники подтверждают, что ознакомлены с проектной декларацией по строительству Объекта, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства и дают свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта, если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки Квартиры.

### **5.4. Застройщик обязан:**

1) Построить Жилой дом своими силами и с привлечением третьих лиц, получить Справку соответствия выстроенного Жилого дома проектной документации, получить Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передать Квартиру Участнику в срок, предусмотренный настоящим договором, который должен быть единым для всех Участников (ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 г, № 214-2017 г. в ред. 29.07.2017 г.

2) Обеспечить сохранность Квартиры до момента передачи её Участникам;

3) Обеспечить сохранность Жилого дома до момента передачи его Управляющей компании;

4) Нести расходы, связанные с изготовлением технических, кадастровых паспортов и планов Жилого дома, объектов наружных инженерных сетей и коммуникаций;

5) Обеспечить оформление прав и получение завершённого строительством Объекта долевого строительства Участником в собственность не позднее фиксированного срока, установленного настоящим Договором, либо предоставить Участнику долевого строительства (Заемщику) необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства (Заемщика) на завершённый строительством Объект долевого строительства не позднее фиксированного срока в случае если Участник (Заемщик Банка) оформляет право собственности самостоятельно.

6) Внести взнос в размере 1.2% от Цены договора в компенсационный Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства на момент гос. регистрации настоящего договора.

#### 5.5. Застройщик вправе:

1) Исполнить обязательства по завершению строительства Жилого дома досрочно.

2) Передать Управляющей компании в управление Жилой дом, техническую документацию, технические и энергетические паспорта Жилого дома, паспорта и документацию на наружные инженерные сети и на общедомовые счётчики учёта потребляемых Жилым домом энергоресурсов в недельный срок с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию для обеспечения своевременной подготовки Жилого дома к первому отопительному сезону и гарантированного аварийного прикрытия его жизнедеятельности в зимний период.

3) Вносить изменения и дополнения в проектную документацию и проектную декларацию Жилого дома без дополнительных согласований с Участниками, если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки Квартиры.

5.6. Застройщик гарантирует, что Квартира в споре и под арестом не состоит, иными правами и притязаниями третьих лиц не обременена, никому не подарена, не продана или иным другим способом не отчуждена.

5.7. Застройщик несёт ответственность за финансовый результат по итогам строительства Жилого дома. Положительный финансовый результат остаётся у Застройщика, а отрицательный финансовый результат покрывается за счёт средств Застройщика.

5.8. Стороны обязуются произвести перерасчёт Цены договора к моменту ввода Жилого дома в эксплуатацию и при окончательном расчёте, без каких либо дополнительных соглашений к настоящему Договору:

1) в случае возникновения разницы между проектной и фактической площадями - по фактической общей площадью Квартиры.

2) в случае нарушения установленных настоящим договором сроков платежей - по цене одного квадратного метра общей площади Квартиры, увеличенной на 1/300 ставку рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежом и за каждый неоплаченный на момент просрочки квадратный метр фактической общей площади Квартиры.

5.9. Стороны гарантируют, что действуют добровольно, на обоюдных выгодных условиях, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, не лишались и не ограничивались в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на невыгодных для себя условиях и данная сделка не является для них кабальной.

## **6. Гарантии качества**

6.1. Гарантийный срок на Квартиру устанавливается пять лет, на технологическое, инженерное оборудование и приборы, входящее в состав Жилого дома и/или Квартиры - три года, но не более срока гарантийных обязательств заводов изготовителей.

6.2. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами соответствующих актов о приёме - передаче Квартиры.

6.3. Застройщик не несёт ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры и Жилого дома, технологического, инженерного оборудования, приборов и счётчиков потребления энергоресурсов, если они произошли вследствие их нормального износа, нарушения технических регламентов и обязательных требований к процессу эксплуатации их, вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участниками или привлеченными им третьими лицами.

6.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются досрочно в случаях:

- 1) Проведения Участниками работ по изменению фасада Дома;
- 2) Проведения Участниками несанкционированных переустройств, перепланировок Квартиры;
- 3) Ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры и инженерных систем и коммуникаций.

## **7. Условия Банка (Кредитора)**

7.1. Предоставление Участнику долевого строительства денежных средств по Кредитному договору производится Банком только при условии предъявления Участниками долевого строительства документа(ов), подтверждающего(их) наличие у него собственных средств и/или факт получения Застройщиком денежных средств (первоначального платежа/ взноса) в счёт Цены договора от Участником долевого строительства данных средств, в размере, указанном в порядке установленном статьей 4 настоящего Договора.

7.2. С момента государственной регистрации настоящего Договора, 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 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

7.3. При государственной регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Квартиру, право получения, которой было оплачено за счет кредита.

7.4. На основании ст. 58 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге» и 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, завершенную строительством, Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Участники долевого строительства. При оформлении Заемщиком Закладной одновременно с государственной регистрацией права собственности данная информация также в обязательном порядке включается в договор.

7.5. Участники долевого строительства обязаны:

- 1) Предоставить Банку нотариально удостоверенное согласие супруги(а) на последующее оформление в залог Объекта недвижимости до момента предоставления ему кредита в случае если Законодательством РФ требуется данная обязанность.
- 2) Представить копию настоящего договора в Банк не позднее одного рабочего дня с даты государственной регистрации настоящего Договора
- 3) Представлять предварительно Банку (Кредитору) проекты соответствующих изменений в настоящий Договор и сообщать о расторжении настоящего Договора не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты соответственно изменения и расторжения настоящего Договора в случае изменения или расторжения настоящего Договора.

7.6. В случае уступки прав требования по настоящему Договору уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

## **8. Прочие условия**

8.1. Споры между Сторонами подлежат рассмотрению в суде в соответствии с законодательством. При этом Стороны пришли к Соглашению, что для обращения в суд (по всем искам независимо от предмета и основания) необходимым условием является соблюдение претензионного порядка.



