**Договор № \_\_**

об участии в долевом строительстве жилого дома

Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), город Якутск

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дня, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_месяца, две тысячи двадцатого года.**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик **«Жилищно-строительная компания» (далее ЗАСТРОЙЩИК**): ИНН/КПП - 1435245110/143501001; ОГРН № 1111435009531 от 21.09.2011 г., адрес регистрации: РФ, РС(Я), г.Якутск, ул. Красноярова, дом 1, офис 1, в лице директора ПОСКАЧИНА НИКОЛАЯ АНТОНОВИЧА, 13.08.1959 г.р., с. Хампа, Вилюйского района Якутской АССР, личность которого установлена паспортом 98 04 923964, выдан 2 ОВД г. Якутска 3.06.2005 г., код подразделения 142-002, зарегистрирован по адресу: г. Якутск, ул. Сергеляхское шоссе 12 км, дом 5, корпус 12, кв. 2, действующего на основании Устава, с одной СТОРОНЫ и

**Участник долевого строительства** гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действуя от своего имени, другой СТОРОНЫ,заключили настоящий договор (**далее ДОГОВОР**) о нижеследующем:

**Статья 1. Правовое обоснование договора**

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 (далее - «Федеральный Закон № 214-ФЗ).

2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

1) Право аренды ЗАСТРОЙЩИКА на земельный участок, площадью **3116,00 кв.м.,** с кадастровым номером **14:36:105004:4290**,подтверждается Договором аренды земельного участка

№ 09-1/2018-0368 от 25.10.2018 г., номер государственной регистрации права аренды

№ 14:36:105004:4290-14/107/2018-1 от 03.12.2018 г.

2) Права собственности Застройщика на земельный участок, площадью **333,00 кв.м.,** с кадастровым №**14:36:105004:3072,** подтверждается выпиской из ЕГРН на земельный участок от 01.04.2019 г.

3) Права собственности Застройщика на земельный участок, площадью **215 кв.м.**, с кадастровым №**14:36:105004:3059**, подтверждается записью выпиской из ЕГРН на земельный участок от 22.06.2020 г. № КУВИ-999/2020-091902

4) Разрешение на строительство Объекта «Многоквартирный жилой дом № 5 с теплой стоянкой и нежилыми помещениями в 48 квартале г. Якутска" за **№ 14-RU14301000-62-2020**, выдано **17.06.2020 г.** Окружной администрацией города Якутска.

4) Проектная декларация № 14-000233 от 30.06.2020 г. по строительству объекта, получила Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации Федеральному Закону ФЗ-214, выданную УГСЖиН по РС(Я) от **30.06.2020 г.** за **№ ЗОС/008/14-000233** и опубликована в системе ЕИСЖС, а также на сайте ЗАСТРОЙЩИКА с электронным адресом доменного имени **жск-якутск.рф**

3. Способом обеспечения исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по ДОГОВОРУ в строительстве многоквартирного жилого дома (МКД) является расчет с участниками, привлекаемыми в рамках ПРОЕКТНОГО финансирования строительства МКД, с использованием кредитных денежных средств, осуществляется посредством счетов ЭСКРОУ.

**Статья 2. Термины, применяемые в ДОГОВОРЕ и их определения.**

1. Застройщик- юридическое лицо, организационно-правовая форма которого соответствует статусу застройщика, имеющего право привлекать денежные средства граждан, в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ, право, осуществлять строительство

многоквартирного жилого дома, которого основано на соответствующем Разрешении, на земельном участке, на который имеется его имущественные права (собственность, аренда).

2. Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, направляющее собственные и (или) заемные средства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома с целью получения, после его ввода в эксплуатацию, права собственности на Объекты Долевого Строительства (ОДС) и права общей долевой собственности на общее долевое имущество в МКД.

3.Объект долевого строительства - соответственно жилое, нежилое помещение или машино-место строящиеся (создаваемое) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства;

4.Машино место - объект долевого строительства(*1 этаж)*, нежилые помещения, не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общедомового имущества многоквартирного жилого дома.

5.Нежилые помещения - объект долевого строительства (*2 этаж*), терраса, помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначение, не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

6.Квартира - объект долевого строительства(*3-15 этаж*), структурно обособленное жилое помещение, состоящее из одной/нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования (кухня, санузел, прихожая, коридор, балкон, лоджия и т.д.), предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении.

7. Общая площадь квартиры(проектная)-суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры, с учётом всех площадей, являющихся её неотъемлемыми частями, в том числе и площади лоджии, балкона с соответствующими понижающими коэффициентами, установленная проектом и принятая за основу ориентировочно.

8. Общая площадь квартиры (фактическая)-суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры, с учётом всех площадей, являющихся её неотъемлемыми частями, в том числе и площади лоджий, балконов с соответствующими понижающими коэффициентами, окончательно установленная, натурными обмерами при технической паспортизации многоквартирного жилого дома и Квартиры, муниципальным казённым предприятием технической инвентаризации по завершению строительства многоквартирного жилого дома.

9. Общая площадь квартиры (кадастровая) - суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры, за вычетом отдельных площадей, её неотъемлемых частей (без учёта площади лоджии, балкона).

10. Существенное изменение размера ОДС - изменение общей площади всех частей ОДС, более чем на 1,5 (Одна целая, пять десятых) кв.м. от площади, установленной проектом;

11. Несущественное изменение размера ОДС - изменение общей площади всех частей ОДС, менее чем на1,5 (Одна целая, пять десятых) кв.м. от площади, установленной проектом;

12. Незначительные недостатки ОДС -мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, не являющиеся дефектами и их наличие допускается нормами и т.п.

13.Перепланировка /переустройство/ ОДС – изменение ОДС, его конфигурации, в том числе любые мероприятия либо работы в ОДС, связанные с отступлением от проекта (возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.) в том числе любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания (любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее…), влияющие на архитектурный облик МКД, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический и/или кадастровый план и/или паспорт.

14.Цена Договора – размер денежных средств целевого финансирования объекта долевого строительства, подлежащих уплате Участником долевого строительства.

15. Денежные средства целевого финансирования объекта долевого строительства - денежные средства, подлежащие уплате Участниками долевого строительства на возмещение затрат на строительство многоквартирного жилого дома. При этом в затраты Застройщика на строительство многоквартирного жилого дома входят выплаты по кредитам (включая проценты), выданным эскроу-агентом Банком в качестве целевого финансирования его строительства.

16. Срок передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства - дата, которая является единой для всех УЧАСТНИКОВ, в соответствии со статьёй 6, Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г, в редакции 29.07.2017 года.

17. Срок получения Разрешения на ввод Объекта долевого участия в эксплуатацию - дата принятия МКД в эксплуатацию муниципальным органом власти, при наличии документа, от государственного органа Жилищно-Строительного Надзора, о соответствии выстроенного МКД утверждённой проектной документации.

18. Срок окончания строительства МКД – дата окончания строительно-монтажных работ.

19. Объекты общедолевой собственности МКД, являющиеся неотъемлемой частью объекта долевого строительства - все и любые объекты коллективного пользования, не являющиеся частями Квартир и других объектов долевого строительства, предусмотренные для обслуживания более одной квартиры, предусмотренные проектом, для должной и надлежащей эксплуатации МКД и для обеспечения его жизнедеятельности:

1) ПОМЕЩЕНИЯ (нежилые и технические помещения, помещения вахты, подсобные помещения для уборки в подъездах, туалеты для вахтеров, лифты, лифтовые холлы и шахты, тамбуры, узлы ввода тепла, бойлерные, элеваторные, электрощитовые, машинные отделения, вентиляционные шахты, межэтажные, лестничные марши и площадки, межквартирные площадки и коридоры, крыльца и лестницы, технические этажи, чердаки);

2) КОНСТРУКЦИИ несущие (фундаменты, стены, колонны, междуэтажные перекрытия, балконные плиты, крыши), ограждающие и ненесущие (стены, окна, двери нежилых коллективных помещений, перила, парапеты, кровля);

3) ОБОРУДОВАНИЕ инженерно-техническое (механическое, электрическое, санитарно-техническое), инженерные системы (домофонной связи, видеонаблюдения, пожаротушения, водоотведения, теплоснабжения, водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения), общедомовые приборы замера и учёта расхода энергоресурсов;

4) УЧАСТОК земельный, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства (насаждения, проезды, парковки, автостоянки, тротуары), с детскими площадками и иными малыми архитектурными формами, мусоросборниками / контейнерами, расположенными на нём.

20. Степень готовности ОДС – КВАРТИРА «без чистовой отделки»:

1) ПОЛ - цементно- песчаная базовая стяжка, без стяжки под устройство чистых полов;

2) СТЕНЫ/перегородки - со штукатуркой, без шпатлёвки, без отделки откосов;

3) ПОТОЛОК - без шпатлевки, без покраски;

4) ОКНА - пластиковые стеклопакеты с приобретением и с установкой, проёмы без отделки внутренних откосов, подоконники - пластиковые, с приобретением, без их установки;

5) ЛОДЖИИ/БАЛКОН – остекление, перила без покраски, штукатурка стен, без стяжки пола;

6) ДВЕРИ: входная – металлическая, межкомнатные - не предусмотрены (без приобретения и установки), балконная - пластиковые стеклопакеты с приобретением с установкой;

7) ВОДООТВЕДЕНИЕ - ввод системы канализации в ОДС, полипропиленовые стояки с установкой заглушки, без разводки трубопроводов по квартире, без приобретения, установки и подключения оконченных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка), без подводки к ним;

8) ВОДОСНЕАБЖЕНИЕ - ввод системы холодного и горячего водоснабжения в ОДС с установкой запорных кранов, пластиковые стояки с отводами до счётчиков учёта расхода воды без разводки по ОДС, без приобретения и установки оконченных устройств (смесителей) и подводки к ним;

9) ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ - ввод электропроводки в ОДС до счётчика учёта, для жилых ОДС разводка электропроводки по квартире с установкой розеток и выключателей;

10) ОТОПЛЕНИЕ - ввод системы отопления в ОДС, приобретение и установка отопительных биметаллических батарей, с приобретением и установкой терморегуляторов, с приобретением и без установки теплосчётчиков, без приобретения и установки полотенцесущителя;

11) ГАЗОСНАБЖЕНИЕ - для жилых ОДС: ввод трубопровода в квартиру с перекрывающим вентилем и с отводом до счетчика учёта расхода газа, без приобретения и установки газовой плиты ***(за исключением квартир-студий)***

12) ДОМОФОННАЯ СВЯЗЬ - для жилых ОДС: ввод домофонной связи в квартиру, переговорная трубка, электронный ключ;

13) ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ПРИБОРЫ - для жилых ОДС: приобретение и установка датчиков/сигнализаторов, противопожарный шланг;

14) СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ (телевидение, интернет) - для жилых ОДС ввод в квартиру до розетки;

15) ВЕНТИЛЯЦИЯ - для жилых ОДС естественная через форточки и вентиляционную шахту.

21. Многоквартирный жилой дом - Пятнадцатиэтажный жилой дом с основными характеристиками, соответствующими Проектной декларации Объекта "Многоквартирный жилой дом, литер № 4 Б с теплой стоянкой и нежилыми помещениями в квартале 48 г. Якутска":

1) Материал наружных стен и каркаса - монолитный железобетон;

2) Стены - мелкоштучные каменные;

3) Перекрытие - монолитный железобетон;

4) Энергоэффективность - класс В (высокий);

5) Сейсмостойкость - 6 баллов;

6) Общая площадь всего здания - 6 955, 26 кв.м.;

7) Общая площадь всех жилых помещений - 4 447, 08 кв.м.;

8) Общей площадью всех нежилых помещений – 719,58 кв.м.

22. Счёт эскроу — специальный счет, на котором эскроу-агент - Банк учитывает и депонирует денежные средства Участника долевого строительства - Депонента, полученные в счет уплаты цены договора долевого участия в строительстве, в целях передачи их Застройщику - Бенефициару. Проценты на денежные средства Депонента по счёту эскроу не начисляются. Вознаграждение Банку по счету эскроу, не выплачивается.

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

**Статья 3. Предмет ДОГОВОРА, расчёты СТОРОН, сроки и порядок платежей.**

1. Предметом настоящего Договора является совместное участие СТОРОН в строительстве объекта, строительный адрес: **РФ, РС (Я), г. Якутск, Строительный округ, квартал "48", ул. Свердлова; "Многоквартирный жилой дом № 5 с теплой автостоянкой и нежилыми помещениями в 48 квартале г. Якутска"** (**далее МКД**).

После получения Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

2. Степень готовности объекта долевого строительства (далее ОДС), на момент приёма передачи – квартира без "чистовой отделки"\*.

3. Срок окончания строительства МКД - **3 квартал 2021 года.**

4. Срок передачи ОДС УЧАСТНИКАМ - **1 квартал 2022 года.**

5. УЧАСТНИКИ принимают участие в долевом строительстве МКД в объёме финансирования одного жилого ОДС в виде однокомнатной квартиры **№ \_\_** на **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** этаже, с основными проектными характеристиками: общая площадь КВАРТИРЫ – **\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., в том числе:

общая КОМНАТА – **\_\_\_\_\_** кв.м., КУХНЯ – **\_\_\_\_\_\_** кв.м., совмещенный САНУЗЕЛ – **\_\_\_\_\_\_** кв.м., КОРИДОР – **\_\_\_\_\_\_**  кв.м., БАЛКОН – **\_\_\_\_\_\_\_** кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0.3).

6. Общая стоимость КВАРТИРЫ составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей РФ из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей РФ за один квадратный метр ОДС (далее ЦЕНА ДОГОВОРА).

7. Оплата ЦЕНЫ ДОГОВОРА производится УЧАСТНИКОМ посредством депонирования денежных средств на СЧЁТ ЭСКРОУ, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» в следующем порядке:

Условия депонирования:

Эскроу-агент:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон: 8-800-775-8686

Срок условного депонирования денежных средств – 30.03.2022г.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Договору участия в долевом строительстве жилого дома № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. за жилое помещение с условным номером \_\_\_, НДС не облагается».**

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 №214-ФЗ 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](mailto: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](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCD491259844F49C79E199C43009323C860E6DAA06A31BCD8BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) 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](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBDEBBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) и [4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBD9BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федерального Закона №214-ФЗ.

1) Сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей **-** УЧАСТНИК оплачивает **за счёт собственных денежных средств,** в течении семи календарных дней с момента государственной регистрации ДОГОВОРА.

2) Сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей **-** УЧАСТНИК оплачивает **за счёт денежных средств Федерального (Республиканского) бюджета**, по Государственному Сертификату № \_\_\_ от \_\_\_\_ на материнский (семейный капитал) на бланке серии \_\_\_ № \_\_\_, выданному \_\_\_\_\_, на основании решения № \_\_\_ Государственного учреждения Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в городе Якутске, Республики Саха Якутия) в течение тридцати рабочих дней от даты регистрации настоящего ДОГОВОРА.

3) Сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей - УЧАСТНИК оплачивает **за счет денежных кредитных средств**, предоставленных по Кредитному договору **№ \_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**далее «Кредитный договор»), не позднее десяти банковских дней с даты государственной регистрации настоящего ДОГОВОРА.

Кредитный договор заключён **в городе Якутске** между Участником долевого строительства и Банком -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**далее «Банк»**), место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_: ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по ЦФО, счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого участия.

***Далее указываются условия самого банка.***

8. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) статьи 15.5 Федерального Закона №214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату УЧАСТНИКУ. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания УЧАСТНИКА об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) статьи 15.5 Федерального Закона №214-ФЗ.

**Статья 4. Права и обязанности, гарантии и ответственность СТОРОН**

1. УЧАСТНИК обязан:

1) Уплатить Цену ДОГОВОРА и выполнять иные свои обязательства по настоящему ДОГОВОРУ своевременно и в полном объеме;

2) Приступить к принятию ОДС в течение семи рабочих дней со дня получения Сообщения о завершении строительства МКД и о его готовности к передаче и принять ОДС по акту приема-передачи не позднее тридцати календарных дней с момента получения указанного Сообщения;

3) Пройти Инструктаж по правилам пользования газом и газовым оборудованием;

4) Нести расходы, связанные с прохождением инструктажа по правилам пользования газом и газовым оборудованием, опломбировкой приборов учёта энергоресурсов, государственной регистрацией настоящего Договора и возможных дополнительных соглашений к нему, с изготовлением технических и кадастровых планов или паспортов ОДС.

5) Не изменять планировку ОДС до получения её от ЗАСТРОЙЩИКА;

6) Оформить право собственности на ОДС в двух месячный срок с момента её принятия;

7) Заключить с Управляющей компанией, договора на Жилищные услуги (плата за содержание и ремонт ОДС, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту и техническому обслуживаю общего имущества в МКД (обслуживание лифтов, охраны, видеонаблюдения, системы пожаротушения и дымоудаления…), уборка подъездов, вывоз мусора, а так же на Коммунальные услуги - с поставщиками энергоресурсов (электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение), по утвержденным для данного МКД ставкам соразмерно доле владения площадью общего имущества в МКД с даты ввода МКД в эксплуатацию.

2. УЧАСТНИК вправе:

1) Требовать от ЗАСТРОЙЩИКА получение ОДС с момента полного исполнения денежных обязательства по оплате Цены ДОГОВОРА;

2) Уступить прав требований по ДОГОВОРУ с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА, после уплаты Цены ДОГОВОРА или с переводом долга на третье лицо, до момента подписания СТОРОНАМИ передаточного акта о передаче ОДС;

3) Потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА составления акта, в котором указывается несоответствие ОДС обязательным требованиям, и отказаться от подписания акта о его передачи до устранения заявленных недостатков;

4) В одностороннем порядке отказаться от исполнения ДОГОВОРА и потребовать возврата денежных средств и уплаты процентов до подписания акта о передаче ОДС, случае если будет установлено, что ОДС действительно построен с отступлениями от условий ДОГОВОРА или не отвечает требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по прямому назначению;

5) Посещать строящейся объект в сопровождении представителя ЗАСТРОЙЩИКА, ответственного за безопасное ведение работ.

3. УЧАСТНИК даёт ЗАСТРОЙЩИКУ свое согласие:

1) На обработку и предоставление (передачу) своих персональных данных ЗАСТРОЙЩИКОМ третьим лицам в целях заключения и исполнения ДОГОВОРА, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Обработка, которых осуществляется в объеме, необходимом для достижения/выполнения условий ДОГОВОРА. Данное согласие УЧАСТНИКА действуют до дня его отзыва в письменной форме.

2)Набудущие сделки по заключению аналогичных договоров долевого участия в строительстве МКД, в том числе и по обременению земельных участков, предназначенных для строительства МКД, его частей, прав на них, а также по распоряжению земельными участками, а также одобряет имеющиеся на день подписания настоящего ДОГОВОРА, аналогичные Договора долевого участия в строительстве МКД.

3) На способы выполнения строительно-монтажных работ при строительстве МКД, предусмотренные проектной документацией;

4) На объединение, раздел, выдел или перераспределение земельных участков из земельного участка, на котором осуществляется строительство МКД;

5) На внесение изменений в Проектную и Разрешительную документацию на строительство МКД, если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки ОДС;

4. УЧАСТНИК подписанием настоящего Договора уведомлен:

1) Что в качестве способа обеспечения исполнения обязательств по ДОГОВОРУ, выбрано ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ МКД с использованием кредитных денежных средств и счётов ЭКСКРОУ для размещения денежных средств УЧАСТНИКОВ;

2) Что строительство МКД, в котором расположен подлежащий передаче ОДС, осуществляется на принадлежащем ЗАСТРОЙЩИКУ земельном участке, для строительства комплекса жилых домов и иных объектов недвижимости в соответствии с проектом очередности застройки квартала 48 г. Якутска;

3) Что на принадлежащем ЗАСТРОЙЩИКУ земельном участке предполагается проектирование и строительство комплекса объектов недвижимости, с составом которых УЧАСТНИК имеет право ознакомиться путем подачи соответствующего письменного обращения;

4) Что в состав комплекса может быть изменен и/или дополнен иными объектами недвижимости по усмотрению ЗАСТРОЙЩИКА с соблюдением норм действующего законодательства;

5) Что предусмотрено поэтапное строительство объектов недвижимости, в связи с чем, после передачи УЧАСТНИКУ ОДС, на земельном участке могут быть продолжены строительные и иные работы в отношении иных объектов недвижимости с соблюдением требований законодательства;

6) Что строительство осуществляется в соответствии с утверждённой проектной документацией, которой предусматривается подключение (присоединение) объектов недвижимости к сетям –водо, -тепло, -энерго и т.д. снабжения, а также способы выполнения указанных работ (в т.ч. через транзитные сети тех.этажи МКД, в котором расположен подлежащий передаче ОДС;

7) Что границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями Земельного законодательства и законодательства о Градостроительной деятельности;

8) Что, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются соответствующим органом с соблюдением процедуры публичных слушаний, в соответствии с Правилами застройки г. Якутска и законодательством о градостроительной деятельности;

9) Что границы земельного участка под МКД и необходимого для его эксплуатации, могут быть оформлены собственниками помещений после окончания строительства всех объектов на принадлежащем ЗАСТРОЙЩИКУ земельном участке;

10) Что УЧАСТНИК не вправе проводить в какие-либо перепланировки/переустройства\* ОДС без письменного разрешения Застройщика и/или до оформления права собственности на ОДС.

11). Со дня государственной регистрации права собственности на ОДС, УЧАСТНИК одновременно приобретает и право общей долевой собственности МКД\* пропорционально доле, приобретаемого ОДС.

5. УЧАСТНИК подтверждает, что перед подписанием ДОГОВОРА ознакомлен с документами и материалами, составляющими содержание Проектной декларации.

6. ЗАСТРОЙЩИК обязан:

1) Построить МКД своими силами и с привлечением третьих лиц, обеспечив заключение всех необходимых договоров на строительство МКД.

2) Получить Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию в договорной срок;

3) Обеспечить сохранность МКД до момента передачи его Управляющей компании;

4) Обеспечить сохранность ОДС до момента передачи её УЧАСТНИКУ;

5) Передать ОДС «без чистовой отделки» в договорной срок*,* качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;

6) Направить УЧАСТНИКУ сообщение о завершении строительства (создания) МКД и о его готовности к передаче, а также предупреждение о необходимости принятия ОДС и о последствиях бездействия УЧАСТНИКА, не менее чем за месяц до наступления установленного ДОГОВОРОМ срока передачи ОДС. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в настоящем ДОГОВОРЕ или вручается УЧАСТНИКУ либо его представителю лично под расписку;

7) Провести окончательные взаиморасчеты с УЧАСТНИКОМ на момент передачи ОДС;

8) Передать УЧАСТНИКУ необходимые документы для оформления права собственности на ОДС (справку о полной оплате, акт приема-передачи, выписку ЕГРН о постановке ОДС на гос. учёт);

9) Устранить дефекты за свой счет и своими силами в разумные сроки, при обнаружении некачественно выполненных работ при условии, что УЧАСТНИК заявил о них ЗАСТРОЙЩИКУ в разумный срок с момента их обнаружения;

10) Нести расходы, связанные с изготовлением технических, кадастровых паспортов и планов МКД, объектов наружных инженерных сетей и коммуникаций;

7. ЗАСТРОЙЩИК вправе:

1) Исполнить обязательства по завершению строительства и передачи МКД досрочно;

2) Использовать целевые кредитные средства для финансирования для строительства МКД;

3) Вносить изменения и дополнения в проектную документацию МКД без дополнительных согласований с УЧАСТНИКОМ, если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки ОДС;

4) Предъявить государственной комиссии завершенный строительством МКД с "недоделками сезонного характера" касающиеся благоустройства и озеленения придомовой территории под гарантийные обязательства, со сроком исполнения не более пяти месяцев с момента ввода МКД в эксплуатацию;

5) Предложить УЧАСТНИКУ изменить срок передачи ОДС, в случае возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению принятых на себя обязательств, таких как затяжные осадки, ливневые дожди и/или актируемые морозы более пятнадцати календарных дней подряд при минусовой температуре наружного воздуха по шкале Цельсия ниже 50 градусов или ниже 55 градусов (с ветром или без ветра соответственно);

6) Передать Управляющей компании МКД в Управление, техническую документацию, технические и энергетические паспорта МКД, паспорта и документацию на наружные инженерные сети и на общедомовые счётчики учёта потребляемых МКД энергоресурсов в недельный срок с момента ввода МКД в эксплуатацию для обеспечения своевременной подготовки МКД к первому отопительному сезону и гарантированного аварийного прикрытия его жизнедеятельности в зимний период;

7) Составить односторонний Акт о передаче ОДС, в случае уклонении УЧАСТНИКА от принятия его, по истечении двух месяцев с даты передачи ОДС. При этом риск случайной гибели ОДС признается перешедшим к УЧАСТНИКУ со дня составления такого Акта.

8. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что ОДС в споре и под арестом не состоит, иными правами и притязаниями третьих лиц не обременен, никому не подарен, не продан или иным другим способом не отчужден.

9. СТОРОНЫ обязуются:

1) Оформить, в установленном порядке, существенное изменении\* размера ОДС дополнительным Соглашением к основному ДОГОВОРУ в части изменения площади ОДС и Цены Договора;

2) Произвести перерасчёт Цены ДОГОВОРА к моменту ввода МКД в эксплуатацию и при окончательном расчёте, без каких-либо дополнительных соглашений к ДОГОВОРУ:

- в случае возникновения несущественной разницы\* между проектной и фактической общей площади всех частей ОДС - по фактической общей площадью всех составных частей ОДС, являющихся неотъемлемыми её частями;

- в случае нарушения установленных ДОГОВОРОМ сроков платежей - по цене одного квадратного метра общей площади ОДС, 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 ОДС;

3) Уведомить другую СТОРОНУ случае изменения места нахождения, банковских реквизитов и контактных телефонов, в письменном виде в течение десяти дней с момента такого изменения. В противном случае уведомляющая СТОРОНА не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением указанной обязанности уведомляемой СТОРОНОЙ, а вся переписка отправляются по адресам, указанным в настоящем ДОГОВОРЕ и все уведомление/сообщения считаются доставленными и полученными, хотя бы другая СТОРОНА по этому адресу более не проживает или не находится.

10. СТОРОНАМИ согласовано, что:

1) Незначительные недостатки ОДС не являются препятствием для использования ОДС по прямому назначению, соответственно не являются и основанием отказа от приёмки ОДС от ЗАСТРОЙЩИКА;

2) При существенном изменении размера ОДС требуется дополнительное Соглашение к основному ДОГОВОРУ в части изменения площади ОДС и Цены Договора;

3) При несущественном изменение размера ОДС дополнительное Соглашение к основному ДОГОВОРУ в части изменения площади ОДС и Цены Договора, не требуется;

4) Любые предшествующие дате заключения настоящего ДОГОВОРА и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты, акцепты и любые заявления СТОРОН отменяются (если таковые имели место между СТОРОНАМИ) и случае возникновения каких-либо претензий и споров по исполнению условий настоящего ДОГОВОРА, СТОРОНЫ не вправе в дальнейшем ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, в связи с утратой их юридической силы с момента подписания настоящего ДОГОВОРА;

5) Необходимым условием обращения в суд по вопросам неотрегулированных споров между СТОРОНАМИ является соблюдение претензионного порядка. СТОРОНА, полагающая, что ее права нарушены, должна обратиться с претензией к противной СТОРОНЕ. Обращение в суд возможно в случае неполучения ответа на претензию в течение тридцати дней с даты ее вручения, либо в случае получения отрицательного или не устраивающего СТОРОНУ ответа.

11. СТОРОНЫ гарантируют, что:

1) Находятся в здравом уме и твёрдой памяти, действуют добровольно, на обоюдно 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;

2) При исполнении настоящего ДОГОВОРА будут придерживаться всех условий ДОГОВОРА, исчерпывающим и существенным образом оговоренные в нём, а случаях, не предусмотренных настоящим ДОГОВОРОМ и руководствоваться действующим законодательством РФ.

**Статья 5. Гарантии качества**

1. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует качество ОДС, согласно условиям ДОГОВОРА, исходя из того, что соответствием ОДС условиям ДОГОВОРА, является качество МКД, соотносимое с требованиями градостроительных и технических регламентов, соответствующее проектной документации и иным обязательным требованиям, подтверждаемое получением Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством порядке.

2. ЗАСТРОЙЩИК не несёт ответственность за недостатки (дефекты) ОДС и МКД, 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 ОДС, проведенного самим УЧАСТНИКАМИ или привлеченными ими третьими лицами.

3. Гарантийные обязательства ЗАСТРОЙЩИКА прекращаются с момента выявления нарушений положений настоящей Статьи досрочно, в случаях проведения УЧАСТНИКОМ работ по изменению фасада МКД, несанкционированных переустройств, перепланировок ОДС, ненадлежащего обслуживания МКД и/или ненадлежащей эксплуатации ОДС, в том числе и инженерных систем, и коммуникаций ОДС/МКД.

4. ЗАСТРОЙЩИК, в рамках настоящего ДОГОВОРА, устанавливает гарантийные сроки:

1) Гарантийный срок на основные (капитальные) конструкции составляет пять лет, который исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи ОДС с любым из УЧАСТНИКОВ;

2) Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое), входящее в состав ОДС, составляет три года, но не более срока гарантийных обязательств заводов изготовителей, который исчисляется от даты получения Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

**Статья 6. Ответственность сторон**

1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему ДОГОВОРУ виновная СТОРОНА несет ответственность в соответствии с действующим законодательством и с положениями настоящего ДОГОВОРА.

2. УЧАСТНИК несет ответственность за свои действия и (или) бездействия или действия и (или) бездействия привлеченных им третьих лиц, которые привели к нарушению целостности конструкций здания, стен, смежных с другими помещениями, мест общего пользования МКД.

3. СТОРОНЫ не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ДОГОВОРУ, когда такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами.

4. Форс-мажорными обстоятельствами считаются такие обстоятельства, которые невозможно устранить никакими возможными усилиями СТОРОН, подвергшейся воздействию таких обстоятельств, которые возникли вне зависимости от воли и желания СТОРОН, такие как:

1) Стихийные или погодные явления (наводнения, землетрясения, актируемые морозы);

2) Обстоятельства общественной жизни (военные действия, эпидемии, забастовки, террористические акты и другие аналогичные обстоятельства);

3) Запретительные меры Государственных и Местных органов власти (объявление карантина, запрещение торговли, перевозок строительных материалов, реализации ОДС и другие аналогичные обстоятельства);

4) Акты Государственных органов и органов Местного самоуправления, их действия и бездействия, повлекшие задержку в выдаче Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого МКД и любые другие проявления бюрократизма.

**Статья 7. Прочие условия**

1. ДОГОВОР подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, составлен в трех **экземплярах**, по одному для каждой из Сторон, третий для РОСРЕЕСТРА по РС(Якутия).

2. Неотъемлемой частью настоящего Договора является **Приложение № 1 "План расположения ОДС на этаже".**

**Статья 8. Подписи и телефоны Сторон**

1. ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания».

м.п. Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Поскачин Н.А.

тел / факс 8 (4112) 40-30-97.

2. УЧАСТНИК:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_