

**ТИПОВАЯ ФОРМА
ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Представленный проект типовой формы договора участия в долевом строительстве не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, количества приобретаемых объектов долевого строительства по договору, порядка оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки квартиры и иных факторов. В некоторых случаях договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

**ДОГОВОР № ____/____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

город Якутск

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик номер два», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Нестерова Ивана Васильевича, действующего на основании устава, с одной стороны и,

гр. _____, _____ года рождения, паспорт гражданина РФ серия _____ номер _____ выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____ - _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 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», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик номер два», т.е. юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями настоящего Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** - строящийся Застройщиком объект «Жилой комплекс «Атмосфера» с нежилыми помещениями и детским садом на 200 мест в квартале 112 г. Якутска» и расположенный по адресу: г. Якутск, 112 квартал, Виллойский тракт 5 км., имеющий следующие характеристики:

Объект состоит из трех шестнадцати этажных многоквартирных жилых домов.

Многоквартирный жилой дом №1: общая площадь здания – 34 800 кв.м., из них общая площадь квартир – 26 509,90 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса – монолитно-каркасное из железобетонных конструкций и стенами из мелких бетонных камней;

Материал перекрытий – монолитные железобетонные безбалочные плиты из бетона В25;

Класс энерго-эффективности – класс С+ (нормальный);

Сейсмостойкость – 6;

Количество жилых помещений (квартир) – 442.

Многоквартирный жилой дом №2: общая площадь здания – 28 263,10 кв.м., из них общая площадь квартир – 19 455,49 кв.м., общая площадь детского сада – 2 268,00 кв.м. (встроенно-пристроенный двух этажный (частично, в секции А) детский сад на 200 мест.).

Материал наружных стен и каркаса – монолитно-каркасное из железобетонных конструкций и стенами из мелких бетонных камней;

Материал перекрытий – монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности – класс С+ (нормальный);

Сейсмостойкость – 6;

Количество жилых помещений (квартир) – 304.

Многоквартирный жилой дом №3: общая площадь здания – 9 817,75 кв.м., из них общая площадь квартир – 7 098,16 кв.м., площадь нежилых помещений (1-го этажа) - 455,89 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса – монолитно-каркасное из железобетонных конструкций и стенами из мелких бетонных камней;

Класс энергоэффективности – класс В (высокий);

Сейсмостойкость – 6;

Количество жилых помещений (квартир) – 105.

Указанные характеристики Объекта являются проектными (планируемыми). Окончательные (фактические) характеристики Объекта определяются по результатам замеров Объекта по завершении строительства органами технической инвентаризации (ОТИ).

1.1.4. Земельный участок:

1.1.4.1. площадью 20 866 +/-51 кв. м. с кадастровым номером 14:36:104033:26, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Вилюйский тракт 5 км., принадлежащий Застройщику на праве собственности, на основании Договора № 04-2/2022-0043 купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена и на котором расположен объект недвижимого имущества, находящийся в собственности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик номер два» от 22 февраля 2022 г., акта приема-передачи земельного участка от 22 февраля 2022 г., о чем в Единый государственный реестр недвижимости 03.03.2022 г. внесена запись № 14:36:104033:26-14/115/2022-20.

1.1.4.2. площадью 8 242 +/- 24 кв. м. с кадастровым номером 14:36:104033:410, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Вилюйский тракт 5 км. Данный земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи объектов недвижимости и земельных участков № б/н от 24 августа 2020 г., передаточного акта № б/н от 29 марта 2021 г., дополнительного соглашения № 1 от 16 марта 2021 г., о чем в Единый государственный реестр недвижимости 25 мая 2021 г. внесена запись № 14:36:104033:410-14/115/2021-1.

1.1.5. **Объект долевого строительства** - входящее в состав Объекта жилое помещение (квартира) с относящимися к нему лоджиями и/или балконами в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора и приложением №1 к настоящему Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

1.1.6. **Площадь Объекта долевого строительства (планируемая площадь)** – общая площадь жилого помещения (квартиры), определенная по внутреннему контуру всех помещений и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджий и/или балконов (открытые помещения) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством. При этом площадь открытых помещений в проекте учтена с понижающим коэффициентом: для балконов - 0,3, для лоджий – 0,5.

1.1.7. **Закон** - Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.1.8. **Банк** – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4; ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, КПП 770501001, БИК 044525985; генеральная лицензия на осуществление банковских операций, выданная Центральным банком РФ (Банком России) от 24 ноября 2014 г. № 2209, являющееся кредитной организацией по законодательству РФ.

1.1.9. **Счет эскроу** – счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в банке на основании зарегистрированного договора участия в долевом строительстве для осуществления расчетов по нему.

Все иные понятия и термины трактуются и понимаются Сторонами так, как это предусмотрено Законом.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

1.2.1. Проектной документации с положительным заключением негосударственной экспертизы, проведенной Обществом с ограниченной ответственностью ГК «ЭЦП-Гарант» (ОГРН 1187746463145 ИНН 7743255509) № 14-2-1-3-053528-2021 от 16 сентября 2021 г.;

1.2.2. Договора № 04-2/2022-0043 купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена и на котором расположен объект недвижимого имущества, находящийся в собственности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик номер два» от 22 февраля 2022 г., акта приема-передачи земельного участка от 22 февраля 2022 г., о чем в Единый государственный реестр недвижимости 03.03.2022 г. внесена запись № 14:36:104033:26-14/115/2022-20, договора купли-продажи объектов недвижимости и земельных участков № б/н от 24 августа 2020 г., передаточного акта № б/н от 29 марта 2021 г., дополнительного соглашения № 1 от 16 марта 2021 г.

1.2.3. Разрешения на строительство №14-RU14301000-28-2022, выданного Окружной администрацией города Якутска 11 марта 2022 г.

1.2.4. Проектной декларации, опубликованной на официальном сайте Застройщика в сети Интернет по веб-адресу <https://sz-2.ru> и в единой информационной системе жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф> в соответствии с Законом. При этом Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством, оригинал проектной декларации находится у Застройщика (по адресу его местонахождения).

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства передать Объект долевого строительства (далее по тексту – «Объект долевого строительства») Участнику долевого строительства по передаточному акту, а другая сторона - Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект по передаточному акту, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Определение подлежащего передаче Застройщиком в собственность Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта:

Объект долевого строительства (жилое помещение) в Объекте, согласно Приложению №1 (Графическая форма объекта (схема, чертеж)).

№ п/п	Номер многоквартирного дома	№ квартиры на площадке	Количество комнат	Этаж	Площадь квартиры, м ²	Площадь балконов/лоджий с учетом понижающего коэффициента 0,3/0,5, м ²	Всего площадь квартиры с учетом балконов/лоджий, м ²	Стоимость, руб.	Описание
1									приложение №1 к настоящему Договору

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки в следующей степени готовности:

- стены и перегородки – улучшенная штукатурка;
- потолки без отделки;
- полы – цементно-песчаная стяжка;
- оконные блоки и балконные двери – из ПВХ профилей и двухкамерных стеклопакетов.

Подоконные доски и ручки от стеклопакетов не устанавливаются;

- дверь входная – металлическая с запорными элементами, комплектом ключей;
- домофоном – ввод в квартиру; монтаж квартирного переговорного устройства;
- межкомнатные двери не предусмотрены;
- остекление лоджий (балконов) согласно проектной документации;
- отопление – от газового котла, разводка по квартире выполняется согласно проектной документации в стяжке пола с установкой отопительных приборов;

или для 6 (шести) квартир дома №2 над «детским садом»

• отопление – центральное, разводка по квартире выполняется согласно проектной документации в стяжке пола с установкой отопительных приборов. Установка прибора учета тепловой энергии;

- холодное водоснабжение – централизованное от существующих сетей. Обеспечивается ввод в квартиру холодной воды, с установкой водосчетчика, запорных кранов;
- горячее водоснабжение – подготовка горячего водоснабжения осуществляется от газового котла. Разводка трубопровода по квартире не выполняется.

или для 6 (шести) квартир дома №2 над «детским садом»

• горячее водоснабжение – централизованное от существующих сетей с установкой водосчетчика. Подготовка горячего водоснабжения осуществляется через индивидуальный тепловой пункт;

• канализация – выполняется разводка системы канализации по Объекту, обеспечивающая ввод в квартиру, с установкой заглушки, без приобретения, установки и подключения окончанных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводки к ним, без разводки по квартире;

• электропроводка с приборами учета (однофазный счетчик) монтируется согласно проекту с установкой розеток и выключателей;

• электрические/газовые плиты не устанавливаются;

• вентиляция – естественная. Монтаж бытового вентилятора согласно проектной документации.

Извещатель пожарный дымовой автономный;

• места общего пользования – с чистовой отделкой.

Отделочные работы по доведению Объекта долевого строительства до состояния, пригодного для проживания, выполняются Участником долевого строительства **только после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства** и за счет Участника долевого строительства.

2.4. По окончании строительства Объекту долевого строительства и Объекту (многоквартирный жилой дом) будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

2.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, право требования которого является предметом настоящего Договора, как на момент заключения настоящего Договора, так и на весь срок его действия не обременен и не будет обременен правами третьих лиц, включая продажу и иные права и ограничения, а также в споре и под запретом (арестом) не состоит.

2.6. Сторонами согласовано, что свидетельством качества и соответствия Объекта долевого строительства требованиям настоящего Договора, технических регламентов (норм, правил), проектной документации, градостроительных регламентов и иных нормативных правовых документов является разрешение на ввод Объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном порядке, при этом наличие недостатков Объекта, не препятствующих его использованию, не является основанием для неисполнения Участниками долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

2.7. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.1.4, п.1.2 настоящего Договора.

2.8. Застройщик вправе самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без предварительного согласования Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не ухудшающих качество и комплектацию Объекта долевого строительства.

2.9. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что Земельный участок находится в залоге (ипотека) в пользу Банка в качестве обеспечения исполнения обязательств по: договору невозобновляемой кредитной линии от 16 июня 2021 г. №11-21/нкл-3ф.2, договору невозобновляемой кредитной линии от 16 июня 2021 г. №12-21/нкл-3ф.2, заключенными между Застройщиком и Банком (далее по тексту – «Кредитный договор»).

3. Передача Объекта долевого строительства

3.1. Предполагаемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию: **31 декабря 2024 г.** Застройщик вправе получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию ранее этого срока.

3.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: в течение **6 (шести) месяцев** с момента ввода Объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию.

3.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства в указанный в п. 3.2 настоящего Договора срок при условии надлежащего исполнения со стороны Участника долевого строительства обязанности по уплате обусловленной настоящим Договором цены, или в случае нарушения со стороны Участника долевого строительства обязанности по уплате цены настоящего Договора, исполнения законной обязанности по уплате неустойки, и/или в случае возникновения обязанности по возмещению убытков, после исполнения со стороны Участника долевого строительства обязанности по возмещению убытков.

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

об изменении срока передачи Объекта долевого строительства направляется Застройщиком Участнику долевого строительства посредством использования электронной почты или смс оповещением по номеру сотового телефона, указанному в разделе 10 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение, и дать на него ответ, не позднее **7 (семи) календарных дней** с момента получения соответствующей информации. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Согласно части 3 статьи 8 Закона Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства обязуется в течение **30 (тридцати) календарных дней** с момента направления Застройщиком Участнику долевого строительства письменного уведомления произвести приемку Объекта долевого строительства. В случае неисполнения обязанности по приемке Объекта, Застройщик вправе применить положения части 6 статьи 8 Закона.

3.6. Застройщик письменно не позднее чем за **1 (один) месяц** обязан уведомить Участника долевого строительства заказным письмом с описью вложения, либо сообщить лично под расписку *о завершении строительства, о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки*, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

Заказное письмо с описью вложения направляется по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу.

Застройщик вправе дополнительно направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства, о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки посредством использования электронных каналов связи, в том числе электронной почты, сотовой связи, указанной в разделе 10 настоящего Договора.

3.7. В случае ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанности по приемке Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется возместить убытки Застройщика в порядке и сроки, указанные в письменном уведомлении Застройщика.

3.8. Участник долевого строительства обязуется до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и в Объекте (многоквартирном доме) работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). В случае нарушения Участником долевого строительства настоящего пункта Застройщик:

3.8.1. Не несет ответственности за задержку сдачи Объекта по акту приемки законченного строительством объекта;

3.8.2. Вправе ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ к Объекту долевого строительства и взыскать с Участника долевого строительства сумму денежных средств, необходимую для приведения Объекта долевого строительства и/или фасада многоквартирного дома в первоначальное состояние, предусмотренное проектной документацией;

3.8.3. Вправе дополнительно взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 20% (двадцать процентов) от цены настоящего Договора, указанного в п. 4.1 настоящего Договора.

3.9. Участник долевого строительства не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий города Якутска.

3.10. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате цены Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена настоящего Договора (стоимость Объекта долевого строительства) соглашением Сторон установлена в размере ____ (____) рублей __ копеек (НДС не облагается), из расчета стоимости за 1 (один) квадратный метр - ____ (____) рублей __ копеек.

Под ценой настоящего Договора понимается сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также сумма экономии средств (в случае ее образования) при строительстве Объекта,

которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику долевого строительства не возвращается.

4.2. Цена настоящего Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 4.3, п. 4.5 настоящего Договора.

Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора признается момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 4.1 настоящего Договора, на счет-эскроу, открытый в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора.

Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей цены настоящего Договора, указанного в п. 4.1 настоящего Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

4.3. По соглашению Сторон цена настоящего Договора может быть изменена в случае внесения изменений состава Объекта долевого строительства.

4.4. Оплата цены настоящего Договора, указанного в п. 4.1 настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

4.4.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный Счет эскроу, открываемый в банке – Эскроу - агенте, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

1) **Депонент:** гр. _____, _____ года рождения, паспорт гражданина РФ серия _____ номер _____ выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения ____ - ____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик номер два» (ООО «Специализированный застройщик номер два»); место нахождения: 677013, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ойунского, д. 16, к. 1, оф. 2; ОГРН 1201400004497, ИНН 1435351800.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»); место нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4; ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528; БИК 044525985; генеральная лицензия на осуществление банковских операций, выданная Центральным банком РФ (Банком России) от 24 ноября 2014 г. № 2209.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после государственной регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта.

Оплата производится Участником долевого строительства за счет собственных средств в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей 00 копеек – не позднее **7 (семи) рабочих дней** от даты государственной регистрации настоящего Договора.

- _____ (_____) рублей ____ копеек до «__» _____ 202__ г.

Платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях РФ, при этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт перечисления, указанных средств на Счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке.

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

2) **Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** Депонируемая сумма перечисляется не позднее **10 (десяти) рабочих дней** после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота: разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по Кредитному договору, если Кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по Кредитному договору.

3) Настоящим Стороны предлагают Банку заключить договор счета эскроу (далее по тексту – «Договор счета эскроу») на следующих условиях (оферта):

- Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: _____.

- депонируемая сумма, порядок её формирования и срок внесения: _____.

- срок условного депонирования: **до 30 июня 2025 г.**

- реквизиты для перечисления денежных средств со Счета эскроу: в пользу Депонента:

_____ ; в пользу Бенефициара: р/с 40702810100020005209 ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ», к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 040507830.

- эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4; ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, КПП 770501001, БИК 044525985; генеральная лицензия на осуществление банковских операций, выданная Центральным банком РФ (Банком России) от 24 ноября 2014 г. № 2209.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной Банку в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенной Банком на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях Банка, в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

4) Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- расторжение настоящего Договора по соглашению Сторон;
- расторжение настоящего Договора в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5) Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием указанного счета эскроу, Участник долевого строительства несет за свой счет.

6) Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в Банк оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и Банком.

Застройщик также обязуется не позднее **2 (двух) рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего Договора предоставить в Банк документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

7) Настоящим Участник долевого строительства обязуется не позднее **2 (двух) рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего Договора предоставить в Банк заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление в Банк Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участником долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Банком в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

8) Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия в Банке счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

4.5. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной планировкой типового этажа и после проведения паспортизации Объекта органами технической инвентаризации (далее по тексту – «ОТИ») может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что влечет за собой соответствующее изменение цены Договора, указанного в п. 4.1 настоящего Договора в следующем порядке:

4.5.1. Если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная путём суммирования всех площадей по данным ОТИ будет иметь отклонения в меньшую сторону от общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, то Застройщик оплачивает Участнику долевого строительства денежные средства посредством перечисления на расчетный счет Участника долевого строительства из расчета: фактическая площадь минус проектная площадь умноженное на цену квадратного метра, указанную в 4.1 настоящего Договора;

4.5.2. Если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная путём суммирования всех площадей по данным ОТИ будет иметь отклонения в большую сторону от общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, то Участник долевого строительства оплачивает (доплачивает) Застройщику денежные средства посредством перечисления на расчетный счет Застройщика из расчета: фактическая площадь минус проектная площадь умноженное на цену квадратного метра, указанную в 4.1 настоящего Договора.

5. Права, обязанности и ответственность Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить строительство Объекта долевого строительства в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими ГОСТами и СНиПами, обеспечить ввод Объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию, его подключение к инженерной инфраструктуре, передачи внешних сетей на баланс специализированных эксплуатирующих организаций.

5.1.2. Представлять Участнику долевого строительства по его письменному требованию, информацию о ходе строительства Объекта (многоквартирного дома) и/или Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Участника долевого строительства.

5.1.3. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения такого разрешения.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества Объекта, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатка в разумный срок.

Передача документов, необходимых для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, также подписание передаточного акта и/или акта взаиморасчетов производится Застройщиком только при условии исполнения Участником долевого строительства денежных обязательств по настоящему Договору в полном объеме. Подписание акта взаиморасчетов производится после подписания передаточного акта.

При передаче Объекта долевого строительства по передаточному акту одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.1.5. Нести риск случайной гибели, повреждения Объекта долевого строительства до момента подписания передаточного акта. После подписания Сторонами передаточного акта все риски случайной гибели, повреждения, ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества несет Участник долевого строительства.

5.1.6. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Допустить изменение общей площади Объекта долевого строительства, но не более 5% (пяти процентов) от общей площади Объекта долевого строительства;

5.2.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 5.3.3 настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона, Застройщик по истечении **2 (двух)** месяцев со дня получения почтового уведомления о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства, указанного в п. 3.6 настоящего Договора, либо почтового уведомления о возврате сообщения о завершении строительства в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательства Застройщика будут считаться исполненными в полном объеме, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

5.2.3. При нарушении Участником долевого строительства п. 5.3.2 настоящего Договора в части своевременной оплаты цены настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив Участника долевого строительства об этом за **30 (тридцать) календарных дней** до расторжения настоящего Договора.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое

имущество и сделок с ним, а также оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

5.3.2. Своевременно уплатить цену настоящего Договора, своевременно ознакомливаться с проектной декларацией и изменениями к нему в течение срока действия настоящего Договора.

5.3.3. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение **7 (семи) рабочих дней** с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства (создания многоквартирного дома) в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3.4. С момента приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные и жилищные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Объекта (многоквартирного дома) включая содержание придомовой территории, и иные услуги по содержанию Объекта (многоквартирного дома).

В случае, если с момента приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по передаточному акту до момента оформления права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства оплату услуг, предусмотренных абзацем 1 настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в размере счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационными организациями, пропорционально приобретенной доле в Объекте (многоквартирном доме) в сроки, указанные в соответствующем уведомлении Застройщика.

5.3.5. Несет другие обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. До подписания передаточного акта Объекта долевого строительства передать (уступить) право на получение Объекта долевого строительства третьему лицу при условии полной оплаты цены настоящего Договора, указанного в п. 4.1 настоящего Договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить государственную регистрацию договора (соглашения) уступки права на получение Объекта долевого строительства и оплатить связанные с ней расходы в полном объеме за свой счет.

5.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

5.8. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено настоящим Договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.
- 2) соразмерного уменьшения цены настоящего Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.9.1. Неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные настоящим Договором, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику за счет собственных денежных средств.

5.10. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение **12 (двенадцати) месяцев** или просрочка внесения платежа более чем **2 (два) месяца** является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

5.11. За неисполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6. Уступка прав по Договору

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается:

6.1.1. только после полной уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;

6.1.2. с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта;

6.1.3. с предварительного письменного согласия Застройщика, в соответствии с частью 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ.

Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на то, что Застройщик имеет право отказать в предварительном письменном согласовании уступки Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору без объяснения причин.

Стороны договорились, что уступка, в том числе передача в залог Участником долевого строительства права требования к Застройщику, получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

В случае неуплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора Застройщику уступка прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

6.2. Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия).

Договор уступки прав требований по настоящему Договору вступает в силу с момента государственной регистрации.

6.3. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо.

6.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

6.5. Стороны договорились, что при совершении Участником долевого строительства уступки прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства уплачивает установленную Застройщиком на дату совершения указанной уступки прав требования плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по настоящему Договору, в том числе государственную пошлину.

7. Гарантийный срок на Объект долевого строительства.

Качество Объекта долевого строительства.

7.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается в **5 (пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет **3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока:

если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации;

либо вследствие ненадлежащего его ремонта (отделки), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.4. Комплектность и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что Объект долевого строительства соответствует описанию, приведенному в пункте 2.2 настоящего Договора. Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства энергоресурсов, а также работающих лифтов, регулярного вывоза мусора не означает нарушения требований о качестве Объекта, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключен к сетям энергоснабжения, установлены лифты, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и энергоресурсы могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации и энергоснабжения заключаются поставщиками ресурсов с эксплуатирующей организацией после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия эксплуатирующей организации и за заключение ею договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется обеспечить всё от него зависящее для заключения эксплуатирующей организацией договоров на постоянную эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

7.5. Участник долевого строительства 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.

7.6. Стороны договорились, что не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и Объекта и не считается существенным изменением проектной документации по строительству, а равно нарушением условий настоящего Договора, следующие изменения в Объекте долевого строительства и Объекта (и, соответственно, в проектной документации), проводимые без согласования с Участником долевого строительства:

- замена видов и типов оконных стеклопакетов, изменений проекта в части остекления балконов (лоджий);
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка;
- замена вида и типа отопительных приборов, газового оборудования в Объекте долевого строительства;
- изменение места расположения инженерных сетей;
- перепланировка мест общего пользования;
- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в помещениях (частях) Объекта долевого строительства, а также прокладки иных инженерных систем, которые будут выступать из стен и потолка и уменьшать площадь помещений (частей) Объекта долевого строительства;
- размещение в Объекте долевого строительства и Объекте объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентиляей);
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта (при их наличии);
- появление или удаление сетей энергоснабжения на лестничных площадках/в местах прохода и проезда;
- изменение цвета, вида, и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, материалов утепления наружных стен;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- повышение этажности Объекта;
- изменение общей площади Объекта;
- изменение, предусматривающее появление (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

7.7. Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с различием применяемых методик подсчета площадей, а также с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная кадастровым инженером по результатам обмера, может отличаться от проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, и это не будет считаться нарушением условий настоящего Договора и существенным изменением размера Объекта долевого строительства.

7.8. Уточнение фактической площади Объекта долевого строительства и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании данных обмера ОТИ.

7.9. Стороны допускают, что площадь отдельных помещений (частей), при их наличии, в Объекте долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений (частей), при их наличии, Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) при условии, что общая фактическая площадь Объекта не меняется.

7.10. При наличии в Объекте долевого строительства встроенных нежилых помещений, являющихся отдельными объектами недвижимости и подлежащих передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным договорам, либо остающихся в собственности Застройщика, назначение таких нежилых помещений определяется проектной декларацией, может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в проектную декларацию по правилам статьи 19 Закона.

7.11. Допускается создание в Объекте без специального согласования с Участником долевого строительства (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников помещений Объекта по правилам статьи 36 Жилищного кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Объекта и т.п.) на первом и верхних технических этажах Объекта (при наличии таковых по проекту). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением условий настоящего Договора.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий настоящего Договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий настоящего Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам статьи 9 Закона.

7.12. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает Застройщику согласие без дополнительного согласования с Участником долевого строительства вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта (проектную документацию), касающиеся изменения назначения, параметров и основных характеристик Объекта, в том числе: вида, назначения, повышение этажности Объекта, увеличение общей площади Объекта, перепланировка мест общего пользования, материала наружных стен и поэтажных перекрытий, класса энергоэффективности, сейсмостойкости, изменение проекта благоустройства прилегающей территории. О факте внесения изменений Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию с последующим размещением проектной декларации в ЕИСЖС (наш.дом.рф) и на официальном сайте Застройщика в сети Интернет по адресу <http://sz-2.ru>.

8. Ответственность, порядок разрешения споров

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае невыполнения п. 4.4 настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется по письменному требованию Застройщика оплатить ему неустойку в виде пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренных п. 3.2 настоящего Договора, Застройщик по письменному требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки

рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент исполнения указанных обязательств, от цены настоящего Договора, указанного в п. 4.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

8.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства произошло:

вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору;

несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки, установленных разделом 3 настоящего Договора;

из-за невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы цены настоящего Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п. 4.5.2 настоящего Договора.

8.5. Застройщик на основании статьи 359 Гражданского кодекса РФ вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по передаточному акту до полной оплаты цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 3.2 настоящего Договора. Если оплата (погашение) задолженности произведена Участником долевого строительства после истечения установленного п. 3.2 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок не позднее **10 (десяти) рабочих дней** с момента оплаты Участником долевого строительства в полном объеме задолженности по настоящему Договору.

8.6. 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. Сторона, полагающая, что ее права нарушены, должна обратиться с претензией к другой Стороне. Обращение в суд возможно в случае неполучения ответа на претензию в течение **30 (тридцати) календарных дней** с даты её вручения, либо в случае получения отрицательного, не устраивающего Сторону, ответа.

8.7. Стороны установили следующий досудебный порядок урегулирования спора, в связи с обнаружением ненадлежащего качества Объекта долевого строительства после осуществления передачи приемки Объекта долевого строительства в рамках гарантийных сроков: Участник долевого строительства при обнаружении дефекта в выполненных строительно-монтажных работах обязуется уведомить об этом Застройщика в течение **5 (пяти) календарных дней** с момента их обнаружения. Застройщик в течение **20 (двадцати) календарных дней** с момента получения претензии Участника долевого строительства создает согласительную комиссию с участием представителя генерального подрядчика, подрядчика непосредственно выполнявшего указанные работы. Указанная комиссия осуществляет выезд по месту обнаружения дефекта и устанавливает факт ненадлежащего выполнения работ и направляет в течение **5 (пяти) рабочих дней** с момента осмотра Объекта долевого строительства и составления акта о дефектах, предложение Участнику долевого строительства о порядке и сроках устранения дефектов. Спор может быть передан на рассмотрение суда только в случае недостижения согласия в ходе установленной соглашением сторон процедуры урегулирования спора. При этом Стороны договорились о том, что срок безвозмездного устранения дефектов должен быть разумным.

9. Заключительные положения

9.1. Участник долевого строительства обязуется в течение **3 (трех) рабочих дней** с момента изменения реквизитов, в том числе почтового адреса, указанных в разделе 10 настоящего Договора, уведомить об этом письменно Застройщика. Участник долевого строительства самостоятельно несет риски, связанные с несвоевременным уведомлением Застройщика об изменении реквизитов, в том числе почтового адреса.

9.2. Застройщик обязуется в течение **10 (десяти) рабочих дней** с момента изменения реквизитов, в том числе почтового адреса, указанных в разделе 10 настоящего Договора, уведомить об этом Участника долевого строительства посредством опубликования соответствующего сообщения на официальном сайте Застройщика в сети Интернет по адресу <http://sz-2.ru>.

9.3. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, то есть на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего Договора, включая согласие в том числе на получение смс-сообщений, уведомлений по электронной почте, телефонных звонков и других способов информирования с целью реализации настоящего Договора.

9.4. Характеристики Земельных участков, указанных в п. 1.1.4 настоящего Договора, могут быть изменены Застройщиком без предварительного письменного уведомления и без необходимости получения

дополнительного согласия Участника долевого строительства, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта (многоквартирного дома).

Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельных участков, указанных в п. 1.1.4 настоящего Договора, при его разделе, объединении, перераспределении или выделе (в том числе с другими смежными земельными участками), в соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса РФ.

9.5. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта (многоквартирный дом) в эксплуатацию, Объект (многоквартирный дом) будет эксплуатироваться и обслуживаться управляющей компанией, осуществляющей функции управления, определяемой Застройщиком при вводе Объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию, до заключения договора управления Объекта (многоквартирным домом) с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, или определения (выбора) управляющей компании собственниками жилых и нежилых помещений в порядке, установленном действующим законодательством.

9.6. Настоящий Договор может быть заключен Сторонами в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Застройщика и Участника долевого строительства соответственно.

При заключении Сторонами настоящего Договора в форме электронного документа, согласно пункту 1 и пункту 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», настоящий Договор в электронной форме признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

9.7. Все иное, не предусмотренное настоящим Договором, подлежит регулированию законодательством Российской Федерации, в том числе Законом, в редакции, действующей на момент заключения настоящего Договора.

9.8. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

9.9. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах: 1 (один) экземпляр – для Застройщика, 1 (один) экземпляр – для Участника долевого строительства, 1 (один) экземпляр – для Эскроу-агента, 1 (один) экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия). Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.10. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.11. Приложениями к настоящему Договору являются:

9.11.1. № 1 - Графическая форма Объекта долевого строительства (схема, чертеж).

10. РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик номер два»
Место нахождения: 677013, РС (Я), г. Якутск, ул. Ойунского, д. 16, к. 1, оф. 2.
ОГРН 1201400004497, ИНН 1435351800
КПП 143501001
р/с 40702810100020005209 в ПАО Банк «ФК Открытие», к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 040507830
Электронный адрес (для направления корреспонденции) info@sz-2.ru

Директор

_____/И.В. Нестеров/
МП

Участник долевого строительства:

гр. _____
_____ года рождения,
паспорт серия _____ номер _____
выдан _____
дата выдачи _____ г.,
код подразделения ____ - ____, зарегистрированный по адресу: _____
Почтовый адрес (для направления корреспонденции): _____
Электронный адрес (для направления корреспонденции) _____
ИНН _____
СНИЛС _____
Номер тел. _____

_____/_____/

Графическая форма Объекта долевого строительства (схема, чертеж)

РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик номер
два»
Место нахождения: 677013, РС (Я), г. Якутск, ул.
Ойунского, д. 16, к. 1, оф. 2.
ОГРН 1201400004497, ИНН 1435351800
КПП 143501001

Участник долевого строительства:

гр. _____
_____ года рождения,
паспорт серия _____ номер _____
выдан _____
дата выдачи _____ г.,
код подразделения ____ - ____, зарегистрированный по
адресу: _____
Почтовый адрес (для направления
корреспонденции): _____
Электронный адрес (для направления
корреспонденции) _____
ИНН _____
СНИЛС _____
Номер тел. _____

Директор

_____/И.В. Нестеров/
МП

_____/_____/