**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве.**

 г. Якутск «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

 **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВАН-групп»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик»,** в лице генерального директора **Чемпосова Владимира Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "**Дольщик**", «**Участник**», «**Участник** **долевого строительства**», с другой стороны, при совместном наименовании именуемые "стороны", заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. **Термины и определения, используемые в Договоре, правовые основания к заключению договора.**

 **1.1.**В настоящем договоре используются следующие основные понятия:

 **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВАН-групп», юридический адрес: 6770070 Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр.203, дом 3, кв.47, владеющее на праве собственности земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства (дольщиков) для строительства (создания) на указанном земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

 **Дольщик(и)** - участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, направляющее собственные и (или) заемные средства для строительства (создания) Объекта с целью получения, после ввода Объекта в эксплуатацию, права собственности на жилые и (или) нежилые помещения (Объект долевого строительства) и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте.

 **Объект -**  «Многоквартирный жилой дом с теплыми автостоянками в 145 квартале г. Якутска»

 **Объект долевого строительства** – Квартира, а также общее имущество в многоквартирном доме, предназначенное для обслуживания более одной квартиры, в том числе несущие конструкции, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

 **Квартира** – структурно обособленное помещение в Доме, состоящее из одной или 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.

 **Общая проектная площадь Квартиры** – общая проектная площадь всех частей Квартиры согласно проектной документации, включая площадь лоджии (балкона). Площадь лоджии (балкона) не входит в площадь жилого помещения, оплачивается Участником с учетом понижающих коэффициентов (площадь лоджии с понижающим коэффициентом – 0,3, площадь балкона с понижающим коэффициентом – 0,5)

 **Общая фактическая площадь Квартиры** – общая площадь всех частей квартиры, включая площадь лоджии (балкона) согласно данным технической инвентаризации Объекта, проведенной по окончании его строительства. Площадь лоджии (балкона) не входит в площадь жилого помещения, оплачивается Участником с учетом понижающих коэффициентов (площадь лоджии с понижающим коэффициентом – 0,3, площадь балкона с понижающим коэффициентом – 0,5)

 **Нежилые помещения в Объекте** – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, детские сады, магазины, учреждения соцкультбыта, внеквартирные хозяйственные и кладовые помещения, трансформаторные, творческие мастерские, помещения в цокольном и на техническом этажах и т.п.), предусмотренные проектом, как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в доме.

 **Переустройство Квартиры** – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический (кадастровый) паспорт на Квартиру. Под переустройством согласно настоящему Договору стороны так же понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в том числе превращение лоджий (балконов) в эркеры).

 **Перепланировка Квартиры** – изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения

в проектную документацию и в технический (кадастровый) паспорт на Квартиру.

 **Цена Договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком.

 **Исполнение обязательств** **Застройщика** по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается страхованием денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом для расчетов по договору участия в долевом строительстве, согласно 13.2 Федерального закона от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов в банках Российской Федерации".

Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Все иные понятия и термины трактуются и понимаются Сторонами так, как это предусмотрено Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

 **1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:**

- Право собственности на земельный участок с кадастровым № 14:36:103013:1949

- Разрешение на строительство №14-36-19-2023 от 09 марта 2023 года

- Проектная декларация опубликована на сайте – Наш.дом.рф в Интернете, Дольщик ознакомлен с проектной декларацией до подписания настоящего Договора.

 **1.3**. Объект долевого строительства (квартира) по настоящему договору - жилое помещение в Объекте \_-комнатная квартира **№\_\_,** следующих проектных характеристик:

общ. площадь – \_\_кв.м., жилая – \_\_кв.м., вспомогательная (подсобная площадь) – \_\_кв.м., площадь балкона \_\_кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,3), общая площадь с учетом балкона – \_\_кв.м. (далее по тексту Квартира);

- месторасположение **Квартиры №\_\_\_**: \_\_ этаж, 1 подъезд

Расположение Квартир указано на плане создаваемого Объекта (Приложение №1 к настоящему Договору) долевого строительства с которым Дольщик ознакомлен и согласен.

Этажность дома и общая площадь дома 16 этажный, 8142,74кв.м.

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий монолитные железобетонные

Класс сейсмостойкости 6 балов по шкале MSK-64 и класс энергоэффективности «С»

 **1.4.** Квартира передается Дольщику без чистовой отделки в следующей степени готовности:

* дверь входная - металлическая с запорными элементами, комплектом ключей и домофоном;
* полы – цементная стяжка;
* стены и перегородки – улучшенная штукатурка;
* оконные блоки и балконные двери из ПВХ с стеклопакетами с ручками, подоконные доски, отделка откосов;
* остекление лоджий (балконов) согласно проектной документации;
* отопление – от газового котла, разводка по квартире выполняется согласно проектной документации в стяжке пола с установкой отопительных приборов;
* холодное водоснабжение – централизованное от существующих сетей. Обеспечивается ввод в квартиру холодной воды, с установкой водосчетчика, запорных кранов, без разводки по Квартире, без приобретения и установки оконченных устройств (смесителей) и подводки к ним
* горячее водоснабжение – подготовка горячего водоснабжения осуществляется от газового котла. Разводка трубопровода по квартире не выполняется.
* канализация – выполнена разводка системы канализации по Объекту обеспечивающая ввод в квартиру, с установкой заглушки, без приобретения, установки и подключения оконченных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводки к ним;
* полотенцесушитель;
* электропроводка с приборами учета монтируется согласно проекту с установкой розеток, выключателей;
* вентиляция – естественная. Монтаж бытового вентилятора согласно проектной документации. Извещатель пожарный дымовой автономный;
* электрические/газовые плиты не устанавливаются;
* в Квартире отсутствуют: стяжка под устройство чистых полов, чистовая штукатурка стен и потолков; побелка, шпатлевка, окраска, отделка стен и потолка; отделка и покрытие пола; кафельная плитка, сантехника (санфаянс), межкомнатные двери

 Места общего пользования должны отвечать следующим требованиям:

* потолки, стены: затирка швов, шпатлевка, улучшенная в-эмульсионная окраска с колером;
* полы в тамбуре, электрощитовой, лестничной клетке, коридорах, вестибюле, лифтовом холле, в узле ввода – керамогранит или кафельная плитка;
* электроосвещение согласно проекта

Отделочные работы по доведению Объекта долевого строительства до состояния, пригодного для проживания, выполняются Участником долевого строительства только после подписания передаточного акта, согласно которому Дольщик принял объект и все риски случайной гибели объекта долевого строительства.

**2. Предмет договора**

 **2.1.** По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в п. 1.1. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Дольщику для оформления права собственности соответствующую Квартиру (Объект долевого строительства), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру (Объект долевого строительства).

 **2.2.** После ввода Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения Дольщиком
всех своих обязательств, в том числе денежных по полной оплате Цены Договора, Дольщик получает право на оформление в собственность Объекта долевого строительства (Квартиры), а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

 **2.3.** Срок ввода Объекта в эксплуатацию - 13 апреля 2025 г.

 Застройщик не менее чем за 30 дней до начала срока приемки квартиры направляет Дольщику информацию о завершении строительства и о готовности объекта к передаче участнику долевого строительства и о необходимости принять объект, а также о последствиях бездействия Дольщика, согласно условиям настоящего договора. Сообщение отправляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом стороны признают юридическую силу уведомлений отправленных Застройщиком посредством телефонной связи по контактам, указанным в реквизитах Дольщика или на электронный адрес, указанный в реквизитах Дольщика.

 С момента получения уведомления участником долевого строительства, или в случае отправления уведомления заказным письмом с момента получения от оператора почтовой связи заказного письма возвращенного с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по почтовому адресу, участник долевого строительства обязан в течение 10 рабочих дней осуществить мероприятия по принятию объекта.

 В случае, если Участник долевого строительства в указанный срок с момента получения уведомления от Застройщика не приступил к принятию объекта, то данные действия могут расцениваться Застройщиком как уклонение от принятия имущества и Застройщик оставляет за собой право подписать передаточный акт в одностороннем порядке.

 Риск случайной гибели объекта, а также обязанности по несению эксплуатационных затрат и иных расходов по содержанию объекта переходят к участнику долевого строительства с момента подписания передаточного акта или с момента предусмотренным настоящим Договором подписанным в одностороннем порядке передаточным актом.

 Застройщик имеет право досрочно осуществить ввод объекта в эксплуатацию. В случае досрочного ввода объекта в эксплуатацию применяются положения п.2.3. настоящего Договора.

 **2.4.** Моментом исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору является дата подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры или подписания передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке.

**3. Цена договора**

 **3.1.** Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства (цена договора) составляет  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**, и является фиксированной с момента подписания настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренных в п. 9.7. настоящего Договора, а также иных случаях предусмотренных Договором. Оплата Дольщиком производится согласно Приложению №1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику(Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом , с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Банк ВТБ», место нахождения 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, адрес электронной почты info@vtb.ru, , номер телефона 8-800-100-24-24

Депонент: **ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВАН-групп»

Депонируемая сумма: составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение трех дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

 **3.2.** Цена договора также может быть изменена по обоюдному добровольному письменному соглашению сторон.

**4. Договорные обязательства Сторон**

 **4.1. Права и обязанности Дольщика:**

 **4.1.1.** Обязуется исполнять свои обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, указанном в п. 3.1 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора.

 **4.1.2.** Обязуется в течение 10 рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления о получении Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, лично принять от Застройщика по акту приема-передачи Квартиру. Настоящим участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления с порядком принятия квартиры в соответствии с п. 2.3, а также о последствиях уклонения от приемки квартиры. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств перед Застройщиком предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством.

 **4.1.3.** С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры, Дольщик приобретает все права и обязанности по использованию соответствующей части земельного участка, занятой Объектом долевого строительства, и необходимой для его использования.

 **4.1.4.** С момента подписания акта приема-передачи Квартиры или с даты составления такого Акта Застройщиком в одностороннем порядке в случаях предусмотренных Договором принять на себя бремя содержания Квартиры и общего имущества в Объекте пропорционально своей доле, оплачивать коммунальные услуги согласно действующим муниципальным тарифам и иные услуги по содержанию (эксплуатации) Объекта, в том числе услуги Управляющей компании. Заключить с организацией, принявшей от Застройщика многоквартирный Дом в эксплуатацию (до выбора собственниками помещений многоквартирного Дома в установленном жилищным законодательством порядке способа управления многоквартирным Домом), договор на обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом Объекта.

 **4.1.5.** Выдача Дольщику ключей от Квартиры, будет произведена только после полной оплаты Дольщиком цены Договора (п.3.1 Договора).

 **4.1.7.** Дольщик имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам с согласия Застройщика и при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав требований возможна только в период с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры;

- при условии полной оплаты цены Договора (п.3.1 Договора) или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской федерации;

 Дольщик (Цедент) обязуется предоставить Застройщику в течении 5 (пяти) дней после заключения договора уступки его зарегистрированный в регистрирующем органе оригинал или нотариально заверенную копию. **4.1.8.** Квартира, оговоренная настоящим договором, в случае ее передачи Дольщику по Акту приема-передачи Квартиры до момента полной оплаты цены договора, будет находиться под залогом (обременением) до полного выполнения Дольщиком п.3.1 и раздела 5 Договора.

 **4.1.9.** Дольщик обязан после подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры в течение 10 (десяти) дней представить в регистрирующий орган документы для регистрации своего права собственности на Квартиру.

 **4.1.10.** Нести все расходы по уплате государственных пошлин необходимых для регистрации настоящего договора в регистрирующем органе, регистрации права собственности на Квартиру, а так же расходов связанных с изменением, дополнением, расторжением Договора и уступкой прав требования по Договору.

 **4.1.11.** Дольщик обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство (перепланировку) Квартиры, в том числе установку (снос) перегородок, переустройство коммуникаций, до получения им свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

 В случае нарушения указанно пункта, Застройщик:

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

- 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;

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

 **4.1.12.** В срок приемки квартиры, Сторонами осуществляется осмотр объекта на предмет наличия дефектов и/или недоделок и соответствия квартиры условиям настоящего Договора.

 В случае наличия замечаний со стороны Дольщика, такие замечания вносятся в смотровой лист, который подписывается сторонами. Указанные дефекты и/или недоделки устраняются Застройщиком за свой счет, в сроки определенные сторонами. В период устранения замечаний от Дольщика срок приемки квартиры приостанавливается. После устранения дефектов и/или недостатков Застройщик уведомляет Дольщика о повторной готовности передать объект. Срок приемки квартиры при этом начинается течь заново, согласно условиям Договора.

 Дефектами и/или недостатками признается несоответствие квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

 В случае наличия спора между сторонами на предмет соответствия квартиры условиям договора, назначается экспертиза, которая должна произвестись соответствующей организацией имеющей соответствующие разрешительные документы и выбранная Застройщиком. В случае, если экспертиза подтверждает наличие дефектов и/или недостатков, Застройщик обязан за свой счет устранить замечания в разумный срок определённый сторонами и оплатить расходы экспертной организации. В случае, если экспертиза не подтверждает наличие дефектов и/или расходов Дольщик обязан принять квартиру в установленный срок и оплатить расходы на проведенную экспертизу.

 После подписания передаточного акта о приемке квартиры Дольщик признает отсутствие дефектов и/или недостатков в квартире.

 **4.1.13.** Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

 **4.1.14.** Дольщик обязан предоставить в регистрирующий орган полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора.

 **4.1.16.** Дольщик обязуется выполнять свои обязательства, указанные в иных разделах договора.

 **4.1.17.** Настоящим стороны устанавливают, что Застройщику не требуется согласие Дольщика на:

* Строительство в границах земельного участка, обременяемого настоящим договором, кроме Объекта, иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, гаражей, распределительных подстанций, котельных, КНС, линейных объектов и т.д.)
* Уменьшение (увеличение) земельного участка, обременяемого настоящим договором, в том числе до границ земельного участка фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения, прирезки и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором;
* Сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, обременяемого настоящим договором, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;
* Последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект;
* Сдачу земельного участка на котором осуществляется строительство Объекта в залог кредитной организации в которой Застройщик открыл кредитную линию для строительства Объекта;
* Смену залогодателя при регистрации линейных объектов (инженерных сетей на земельном участке, в том числе: инженерные сети, проложенные в железобетонном коллекторе; сети канализации; сети электроснабжения и пр. коммуникации) и внутриквартальных дорог

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект не влечет изменения цены договора

 **4.1.18.** Дольщик обязан осуществить за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

 **4.2. Права и обязанности Застройщика:**

 **4.2.1.** Застройщик использует денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению – на строительство Объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего Договора. Застройщик использует целевое финансирование по настоящему Договору на строительство

в целом Объекта, частью которого является Объект долевого строительства (квартира), в том числе на строительство тепло, водо-, электросетей, строительство инженерной инфраструктуры, объектов внешнего благоустройства, оплату арендных платежей (налогов) за земельный участок, оплату расходов связанных со строительством Объекта долевого строительства, а также иные расходы предусмотренные Федеральным закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

 **4.2.2.** Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими ГОСТами и СНиПами, обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию, его подключение к инженерной инфраструктуре.

 **4.2.3.** В сроки установленные договором передать Дольщику по Передаточному акту Квартиру, указанную в настоящем Договоре, в техническом состоянии, определенном п. 1.4 Договора, при условии исполнения Дольщиком условий настоящего Договора

 **4.2.4.** Нести риск случайной гибели, повреждения Квартиры до подписания сторонами Акта передачи Квартиры, либо до даты составления такого Акта Застройщиком в одностороннем порядке в случаях предусмотренных Договором, После подписания указанного акта, все риски случайной гибели, повреждения, ответственность за сохранность Квартиры и находящегося в ней имущества несет Дольщик.

 **4.2.5.** Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

 **4.2.6.** Передать в регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения для государственной регистрации прав собственности на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения. Возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства или задержки в ее осуществлении, вызванные действиями исполнительных органов государства и органов муниципального управления, не влекут ответственности Застройщика.

 **4.2.7.** Передача документов, необходимых для оформления права собственности, подписание Передаточного акта, производится Застройщиком только при условии исполнения Дольщиком денежных обязательств по настоящему Договору.

 **4.2.8.** В случае если Объект долевого строительства не будет готов к сроку передачи Дольщику, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п. 2.3. настоящего Договора срока, направляет Дольщику информацию и Соглашение об изменении срока ввода объекта в эксплуатацию. Застройщик направляет указанную информацию с Соглашением заказным письмом с описью вложения или путем личного вручения Дольщику. Дольщик обязан в течение 7 дней подписать настоящее соглашение или предоставить мотивированный отказ. В случае, если по истечению 7 дней с момента получения Соглашения об изменении срока ввода объекта в эксплуатацию Дольщиком не подписано соглашение или не предоставлен мотивированный отказ, а также в случаях получения от оператора почтовой связи заказного письма возвращенного с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по почтовому адресу, Соглашение считается подписанным в одностороннем порядке. Подписанное Соглашение подлежит регистрации в регистрирующем органе.

 **4.2.9.** Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

 **4.2.10.** Гарантийный срок Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 года со дня подписания первого Акта приема-передачи Квартиры. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта (отделки) Квартиры (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

 **4.2.11.** Застройщик обязуется предоставить Дольщику доступ в Квартиру в день подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо в день составления Застройщиком Акта передачи Квартиры в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором. С даты составления такого Акта Дольщик, несет ответственность за причинение ущерба, вреда общедомовому имуществу, имуществу третьих лиц, если такой вред причинен в результате нарушения 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, а также за производство работ по переустройству, перепланировке Квартиры, изменению фасада Дома в отсутствие необходимого в таких случаях разрешения контролирующих и надзорных органов.

**5. Условия и порядок оплаты.**

 **5.1.** Общая договорная стоимость Объекта долевого строительства цена договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**, оплачивается Дольщиком, только после регистрации настоящего Договора, следующим образом: в сроки согласно графика платежей, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (Приложение №1). Дольщик имеет право оплатить стоимость помещения в более ранний срок, чем указано в Приложении №1, но не позднее даты, оговоренной настоящим Договором. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в п.9.5 Договора, оплата по Договору может осуществляться иными способами по соглашению сторон.

 **5.2.** При просрочке более чем на два месяца внесения платежа, предусмотренного п.5.1 и Приложением №1, в том числе в случае невнесения платежа в полном объеме более двух месяцев по истечении установленного срока, Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора полностью и на одностороннее расторжение Договора. Об этом он извещает Дольщика заказным письмом с описью вложения в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 и ч. 3 ст. 9 ФЗ от 30.12.04г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Договор считается расторгнутым по истечении 30 дней со дня направления уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

**6. Ответственность Сторон и гарантии качества.**

 **6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ от 30.12.04г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

 **6.2.** В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном ФЗ от 30.12.04г. №214-ФЗ ""Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

 **6.3.** В Случае нарушения Застройщиком, предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере предусмотренном ФЗ от 30.12.04г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

 **6.4.** Застройщик не несет ответственность по обязательствам Дольщика перед третьими лицами. Дольщик вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Квартиру только с письменного согласия Застройщика.

 **6.5.** Дольщик и Застройщик вправе в одностороннем или судебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и на условиях, предусмотренных ФЗ от 30.12.04г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Возврат денежных средств Дольщику Застройщик осуществляет только после подачи Дольщиком заявления о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора и представлении подлинника соглашения о расторжении с отметкой о регистрации.

 **6.6.** Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон с внесением об этом записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при этом Договор считается прекращенным с момента внесения такой записи (регистрации Соглашения о расторжении). При прекращении настоящего Договора в случае, предусмотренном настоящим пунктом, возврат уплаченных Дольщиком денежных средств осуществляется в течении 3 (трех) месяцев с даты регистрации Соглашения о расторжении Договора и предоставлении подлинника соглашения о расторжении с отметкой о регистрации.

 **6.7.** Все возвраты денежных средств от Застройщика Дольщику, предусмотренные настоящим Договором, осуществляются Застройщиком только путем перечисления денежных средств на расчетный счет Дольщика. Реквизиты своего расчетного счета, если они не указаны в Договоре, Дольщик обязан предоставить Застройщику в письменном виде, о чем Застройщик ставит отметку о получении, Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения банковских реквизитов Дольщика.

 **6.8.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта либо с момента составления такого Акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Договором.

 **6.9.** Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается в Передаточном акте.

 **6.10.** При неисполнении или ненадлежащем исполнении Дольщиком обязательств по Договору, считается, что Дольщик существенно нарушает Договор, права других будущих собственников помещений в Объекте, отказывается от общих действий и расходов по эксплуатации общего имущества Объекта и утрачивает право требовать от Застройщика передачи ему Квартиры в срок.

 **6.11.**Благоустройство, озеленение территории выполняется Застройщиком по мере готовности последующих очередей строительства и с учетом климатических условий г. Якутска.

 **6.12.** Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

 **6.13.** Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

 **6.14.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением гарантийного срока на инженерное и технологическое оборудование, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи указанного Объекта долевого строительства Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

 **6.15.** Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются досрочно в случаях:

- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Объекта;

- проведения Дольщиком несанкционированных переустройств, перепланировок Квартиры;

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

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

 **6.17.** Не являются нарушением требований о качестве Квартиры и не считаются существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, а следовательно и нарушением Договора, следующие изменения, проводимые без согласования с Дольщиком:

- замена видов и типов оконных стеклопакетов, изменение проекта в части остекления балконов (лоджий);

- замена вида и типа входной двери;

- замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка;

- замена вида и типа отопительных приборов;

- изменение цвета, материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной отделки и декора;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории,

если эти изменения не влекут удешевление стоимости строительства Объекта и не ухудшают качество Объекта долевого строительства.

**7. Особые условия**

**7.1.** При изменении реквизитов любой из сторон, она обязана в течение 7 дней известить в письменной форме другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты.

 **7.2.** Застройщик не несет ответственности за последствия несоблюдения Дольщиком требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

**8. Обстоятельства непреодолимой силы (Форс- Мажор).**

 **8.1.** Стороны настоящего Договора не несут ответственность, если надлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю сторон, возникших после заключения Договора, а так же объективно препятствующих полному или частичному выполнению сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: мятеж, бунт, беспорядки, и иные общественные события, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, пожары, наводнения, и другие стихийные бедствия, резкие температурные колебания, аварийные отключения воды, тепла, электроэнергии, пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства , любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон , а также издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, существенно влияющие на ход строительства Объекта, препятствующих выполнению сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 12 (двенадцати) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа, при этом Стороны не несут материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по Договору.

**9. Дополнительные условия**

 **9.1.** Споры между Сторонами подлежат рассмотрению в суде в соответствии с законодательством. При этом Стороны пришли к Соглашению, что для обращения в суд (по всем искам независимо от предмета и основания) необходимым условием является соблюдение претензионного порядка. 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 тридцати дней с даты ее вручения, либо в случае получения отрицательного, не устраивающего Сторону, ответа.

 **9.2.** Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации. Все дополнения и изменения к Договору и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ от 30.12.04г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут согласно настоящему Договору.

 **9.3.** Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два – Застройщику, один - Дольщику и один - для государственной регистрации.

 **9.4.** Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

 **9.5.** Все платежи от Дольщика по настоящему Договору производятся по реквизитам ООО "ВАН-ГРУПП": к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г. МОСКВА, р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 **9.6.** Договор действует до полного выполнения сторонами в полном объеме своих обязательств, при одностороннем отказе стороны, в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством, или до прекращения действия Договора в иных случаях установленных ФЗ от 30.12.04г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства сторон произвести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

 **9.7.** Общая проектная площадь Квартиры указана в соответствии с проектной планировкой типового этажа, и после проведения паспортизации дома органами технической инвентаризации может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны. В процессе строительства Объекта возможно отклонение площади помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры от проектных характеристик, указанных в разделе 1 Договора, в любую сторону, но не более чем на 0,5 кв.м от общей площади Квартиры, указанной в разделе 1 Договора. Указанные изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора. Перед подписанием передаточного акта Застройщиком производятся замеры площади передаваемой квартиры. В случае если площадь квартиры больше установленного размера, то Дольщик обязан оплатить указанную разницу в размере пропорционально увеличенной площади. В случае наличия споров касательно площадей передаваемой квартиры, назначается экспертиза экспертной организацией, определенной Застройщиком. В случае если экспертиза подтвердит доводы Застройщика, то расходы по уплате экспертизы оплачиваются Дольщиком, в случае если экспертиза подтверждает доводы Дольщика, то расходы по оплате экспертизы оплачивается Застройщиком.

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

 **9.9.** На момент заключения настоящего Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Дольщика, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Квартиру.

 **9.10.** Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

 **9.11.** Фактическая стоимость затрат на оплату услуг Застройщика на момент получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, не влечет для сторон никаких изменений договорной стоимости инвестирования Квартиры (цены договора), указанной в п.3.1 настоящего договора, Общая договорная стоимость инвестирования Квартиры (цена договора) является твердой и изменению не подлежит, за исключение случаев предусмотренных настоящим Договором.

 **9.12.** Стороны подтверждают правильность указанных ими адресов и реквизитов. В случае их изменения, у одной из Сторон она обязуется незамедлительно поставить об этом в известность другую Сторону. В случае несоблюдения данного требования Сторона, не известившая о смене своих данных, несет все неблагоприятные последствия и риски такого не извещения.

 **9.13.** ПРИЛОЖЕНИЯ к Договору:

 **9.13.1.** Приложение № 1. График платежей

 **9.13.2.** Приложение № 2. план Квартиры.

**10. Юридические адреса Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО СЗ «ВАН-ГРУПП»**ИНН: 1400008782, КПП: 140001001, ОГРН 1221400005408Расчетный счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_Банк: Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г.МОСКВА БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_Корр. счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Юридический адрес: 677000, РС(Я), г. Якутск, мкр.203, дом 3, кв.47**Застройщик:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Чемпосов В.В./**М.П. | **Дольщик:****Дольщик:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **М.П.** |

**Приложение №1**

**к Договору № \_\_\_ от «\_\_» марта 2023г.**

**участия в долевом строительстве**

**График платежей по инвестированию дома расположенного по адресу:**

**Многоквартирный жилой дом с теплыми автостоянками в 145 квартале г. Якутска**

**1-комнатная квартира № \_\_**

**Общей стоимостью \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №1 п/п | Дата платежа | Сумма платежа | Отметки об оплате (отметка о платежном документе с подписью должностного лица) |
| 1 | В течении 3 дней с момента регистрации настоящего договора | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик****ООО СЗ «ВАН-ГРУПП»**ИНН: 1400008782, КПП: 140001001, ОГРН 1221400005408Расчетный счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_Банк: Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г.МОСКВА БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_Корр. счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Юридический адрес: 677000, РС(Я), г. Якутск, мкр.203, дом 3, кв.47**Застройщик:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Чемпосов В.В./**М.П. | **Дольщик****Дольщик:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **М.П.** |

**Приложение №2 к Договору №\_\_\_\_\_\_**

 **участия в долевом строительстве**

**от «\_\_\_» марта 2023г.**

**\_\_ этаж**



**Застройщик: Дольщик:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Чемпосов В.В./** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**