

Образец

Договор № 145/поз.2/ № квартиры участия в долевом строительстве

город Якутск

«___» _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РФА-Инвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Акционерное общество "Инвестиционно-финансовая компания "РФА-Инвест" – Управляющей компании Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РФА-Инвест» Багынанова Павла Николаевича, действующего на основании Устава, протокола общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РФА-Инвест» №1 от 19.01.2023 г., договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19.01.2023 г. с одной стороны, и

Гр. РФ _____, дата рождения _____ г., место рождения _____, паспорт: серия № _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании – «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в Договоре

Застройщик – юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

Участник – участник долевого строительства, направляющий собственные и (или) заемные средства для строительства (создания) Дома с целью получения после ввода дома в эксплуатацию жилых помещений (Объекта долевого строительства).

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. Площадь лоджии не входит в площадь жилого помещения, оплачивается Участником с учетом понижающих коэффициентов.

Общая фактическая площадь Квартиры – общая площадь всех частей квартиры, включая площадь лоджии согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончании его строительства. Площадь лоджии не входит в площадь жилого помещения, оплачивается Участником с учетом понижающих коэффициентов.

Изменение фасада Дома – установка (смена) окон, остекление лоджий, установка кондиционеров на фасаде Дома, установка или изменение иных конструкций, которые могут изменить внешний вид Дома.

Переустройство Квартиры – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт на Квартиру.

Перепланировка Квартиры – изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию.

Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

При определении Цены договора пропорционально доле Участника учтены стоимость проектных работ, стоимость работ по подрядным договорам всех необходимых видов работ, включая стоимость строительного-монтажных работ, стоимость всех приобретаемых для создания Дома материалов, затраты по созданию объектов инженерной инфраструктуры, затраты на благоустройство прилегающей территории, возмещение затрат Застройщика по оплате права на застройку (в том числе аукциона по продаже права аренды), арендные платежи, расходы связанные с намывом грунтов территории застройки, укреплению подпорных стенок, расходы по оплате разрешительной документации, затраты по получению ТУ.

Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно – прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев, за исключением прекращения работ, которые невозможно производить в зимний период.

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».

2. Правовые основания к заключению Договора

2.1. 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» (далее – «**Закон**»).

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

2.3. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав, и такие договоры участия в долевом строительстве на все другие квартиры, а также иные договоры на нежилые помещения в Доме Застройщик заключает без уведомления и согласования с Участником.

Застройщик подтверждает, что передаваемые по настоящему Договору права в споре, под арестом, запретом не состоят, заключение настоящего Договора не нарушает права и интересы третьих лиц. Имущество, принадлежащее Застройщику на праве собственности или аренды, которое по правилам ст. 13 Закона считается находящимся в залоге у Участников, обеспечивает исполнение обязательств Застройщика перед всеми Участниками независимо от даты и очередности заключения Договора. При этом ни один из Участников не вправе обеспечивать данным залогом исполнение своих обязательств перед третьими лицами.

2.4. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- 1) Разрешение на строительство №14-36-55-2023 от 10.05.2023 г., выданное Окружной администрацией города Якутска;
- 2) Проектная декларация, размещена в сети Интернет на сайте: Наш.дом.рф «22» июня 2023г. Проектная декларация сформирована и прошла положительное заключение о соответствии уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ на сайте Наш.дом.рф
- 3) Договор аренды земельного участка, заключенный с юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем) №09-1/2022-0225 от 23.09.2022 г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) 11.10.2022 г. за № 14:36:103013:3849-14/115/2022-2, с кадастровым номером 14:36:103013:3849, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Клары Цеткин, площадью 5450 +/- 26 кв. м.
- 4) Положительное заключение экспертизы проектной документации №14-2-1-3-090200-2022 от 20.12.2022 г., выдано ООО «ГК РСЭ», свидетельство об аккредитации №RA.RU.611773.

2.5. Исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных настоящим договором обеспечено счетами эскроу, открытыми в уполномоченном банке.

2.6. Участник с проектной декларацией ознакомлен до подписания настоящего Договора.

3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство (создание) Дома и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства.

3.1.1. Объектом капитального строительства в соответствии с проектной документацией является «**Многоквартирный жилой дом (поз.2) в квартале 145 г. Якутска**».

Дом имеет: Общую площадь объекта – 10 322,32 кв.м.; 174 квартир; количество этажей: Блок А - 14 этажей, Блок Б – 15 этажей, Блок В - 16 этажей; материал наружных стен – кладка из бетонных камней; перекрытия – монолитные ж/плиты В25, F150, б=200; класс энергоэффективности – С; сейсмостойкость – 6 баллов.

3.2. После сдачи Дома в эксплуатацию при условии надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных по полной оплате Цены Договора, Участник получает право на оформление в собственность, следующих Объектов долевого строительства:

Строительный № квартиры по ДДУ	Этаж	Польезд	Кол-во комнат	Площадь общая квартиры с коэфф. лоджии, кв.м.	Площадь жилая, кв.м.	Площадь без балкона, кв.м.	Общая площадь лоджий с коэффициентом, кв.м.	Ст-ть 1 кв.м., руб.	Общая стоимость, руб.

Исполнение Участником денежного обязательства в полном объеме подтверждается двухсторонним Актом взаиморасчетов, в котором учтены платежи по настоящему Договору, предусмотренные п.п. 4.1. Договора.

3.2.1. Общая проектная площадь Квартиры по настоящему договору ____ (_____) **кв.м.**, в том числе:

- площадь жилая – ____ (_____) **кв.м.**;

- площадь лоджии с понижающим коэффициентом – ____ (_____) **кв.м.**;

- площадь без лоджий – _____ (_____) **кв.м.**

Для целей расчета Цены Договора площадь лоджии учитывается с понижающим коэффициентом 0,5.

3.2.2. Расположение и планировка Квартир указана на планах, являющимися Приложением №2, к настоящему Договору.

3.2.3. Техническое состояние, в котором Квартира подлежат передаче Участнику, согласовано Сторонами и отражено в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

Ремонтные работы по доведению Квартиры до состояния, пригодного для проживания, выполняются Участником после подписания им Передаточного акта и за свой счет.

3.3. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства иных квартир, а также Нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения.

3.4. Срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – **4 квартал 2024 г.** Срок начала передачи Объекта долевого строительства Участнику 1 квартал 2025 года. Срок окончания передачи Объекта не позднее **30 июня 2025 года.**

4. Цена Договора, иные платежи по Договору и порядок расчетов

4.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих оплате Участником для строительства (создания) Объектов долевого строительства составляет _____ **рублей** (_____ **рублей 00 копеек**).

Для определения Цены Договора (суммы денежных средств, которую Участник должен оплатить по настоящему Договору) учитывается Общая проектная площадь Квартиры, включающая в себя проектную площадь жилого помещения, а также площадь балкона (лоджии) с понижающим коэффициентом 0,3 – для балкона, 0,5 – для лоджии.

Цена Договора не подлежит изменению, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором и соглашением Сторон.

4.2. Цена Договора вносится Участником, на счета эскроу, открытые Участником в Уполномоченном банке (эскроу-агент) в течении 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия).

4.2.1. При просрочке более чем на два месяца внесения платежа, предусмотренного пунктом 4.2., 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 Участника заказным письмом с описью вложения в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 и ч. 3 ст. 9 Закона. 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, о чем Застройщик обращается в регистрирующий орган с заявлением о погашении записи о регистрации настоящего договора. Возврат денежных средств в связи с расторжением договора, осуществляется на основании письменного заявления Участника с указанием банковских реквизитов. Срок возврата денежных средств в соответствии с условиями Уполномоченного банка.

4.3. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счета эскроу, открываемые в **Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (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 №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 «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских;

- **Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РФА-Инвест»;

- **Депонируемая сумма:** _____ рублей (_____ рублей 00 копеек);

- **Срок условного депонирования денежных средств** не позднее 20.12.2025 года.

4.4. Цена договора подлежит изменению лишь в случае отклонения проектной площади Квартир, указанных в п. 3.2. Договора от фактической общей площади Квартир установленной путем проведения паспортизации дома органами технической инвентаризации (далее ОТИ) более чем на 1,75 кв.м., - предельно допустимая норма отклонения, в иных случаях цена договора не подлежит изменению.

4.4.1. Если общая фактическая площадь Квартиры, определенная путём суммирования всех площадей по данным ОТИ, будет иметь отклонения, **в меньшую сторону** от общей проектной

площади Квартиры более чем на 1,75 кв.м., то Застройщик возвращает Участнику излишне перечисленные денежные средства из расчета:

$A = (C - B - 1,75) \times S$, где:

A – сумма доплаты за превышение площади;

B – фактическая площадь;

C – проектная площадь;

1,75 – предельно допустимая норма отклонения;

S – стоимость 1 кв.м.

4.4.2. Если общая фактическая площадь Квартиры, определенная путём суммирования всех площадей по данным ОТИ, будет **больше общей проектной площади** Квартиры более чем на 1,75 кв.м., то Участник производит доплату за превышение площади из расчета:

$A = (B - C - 1,75) \times S$, где:

A – сумма доплаты за превышение площади;

B – фактическая площадь;

C – проектная площадь;

1,75 – предельно допустимая норма отклонения;

S – стоимость 1 кв.м.

4.5. Порядок изменения Цены Договора при возникновении условий, согласованных в пунктах 4.5.1. и 4.5.2. настоящего Договора.

4.5.1. Изменение Цены Договора осуществляется Сторонами путем подписания дополнительного Соглашения к настоящему Договору, такое соглашение направляется Участнику вместе с сообщением о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в порядке, предусмотренном п. 5.1.4. настоящего Договора.

4.5.2. Стороны обязаны подписать дополнительное Соглашение к Договору, в течение 14 дней с момента получения сообщения, указанного в п. 4.4.1. настоящего Договора.

4.5.3. В случае отказа Участника от подписания дополнительного Соглашения, либо в случае составления одностороннего акта, предусмотренного п. 5.2.1. настоящего Договора, Стороны вправе обратиться в суд с соответствующим требованием, в рамках действующего законодательства.

4.6. После исполнения условий п.п. 4.1. и 4.4. настоящего Договора Стороны подписывают Акт взаиморасчетов.

4.7. Платежи по Договору осуществляются Участником в рублях путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет Застройщика.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

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

5.1.2. Застройщик использует денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению – на строительство Объектов долевого строительства, являющихся предметом настоящего Договора.

Застройщик использует целевое финансирование по настоящему Договору на строительство в целом многоквартирного Дома, частью которого являются Объекты долевого строительства, в том числе на строительство тепло-, водо-, электросетей, строительство инженерной инфраструктуры, объектов внешнего благоустройства, оплату арендных платежей за земельный участок связанных со строительством Объектов долевого строительства.

5.1.3. Представлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Квартиры.

5.1.4. При наступлении срока передачи Объекта долевого строительства, направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручить лично под расписку, либо направить на электронную почту Участника сообщение о завершении строительства многоквартирного Дома и готовности к передаче Объекта долевого строительства. Заказное письмо с описью вложения направляется по указанному Участником в Договоре почтовому адресу.

5.1.5. Передать Участнику по Передаточному акту Квартиру, указанную в п. 3.2. настоящего Договора, в техническом состоянии, определенном п. 3.2.3. Договора, при условии исполнения Участником условий настоящего Договора.

5.1.6. В случае если Объект долевого строительства не будет готов к сроку передачи Участнику, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения, указанного в п. 3.4. настоящего Договора срока, направляет Участнику информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручить лично под расписку.

5.1.7. Передать в регистрирующий орган разрешение на ввод в эксплуатацию Дома 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.

5.1.8. Передача документов, необходимых для оформления права собственности, подписание Передаточного акта, Акта взаиморасчетов производится Застройщиком только при условии

исполнения Участником денежных обязательств по настоящему Договору. Подписание Акта взаиморасчетов производится после подписания Передаточного акта.

5.1.9. Нести риск случайной гибели, повреждения Квартиры до момента подписания Передаточного акта. После подписания Передаточного акта все риски случайной гибели, повреждения, ответственность за сохранность Квартиры и находящегося в ней имущества несет Участник.

5.1.10. Организовать до завершения строительства Управляющую Компанию, либо заключить договор с существующей Управляющей Компанией, для управления общим имуществом Дома.

5.1.11. Размер денежных средств, подлежащих оплате Застройщиком подрядчикам, исполнителям, субподрядчикам и соисполнителям из числа субъектов малого и среднего предпринимательства должна быть не менее 90% (девяносто процентов) от цены договора, указанного в пункте 4.1. Договора».

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок предусмотренный п. 5.3.2. Договора, или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 ФЗ №214), Застройщик, по истечении двух месяцев со дня получения почтового уведомления о получении Участником сообщения о завершении строительства указанного в п. 5.1.4., либо почтового уведомления о возврате сообщения о завершении строительства Объекта 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 со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства, Застройщик не лишается права обращения в суд, в случае, предусмотренном п. 4.4.3. настоящего Договора.

5.3. Участник обязуется:

5.3.1. Финансировать строительство многоквартирного Дома путём перечисления на расчетный счёт Застройщика денежных средств в сумме, указанной в п. 4.1., 4.3., 4.4. настоящего Договора, в срок производить другие предусмотренные настоящим Договором платежи.

5.3.2. Приступить к принятию по Передаточному акту Объекта долевого строительства в течение четырнадцати дней, с даты получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3.3. С момента подписания Передаточного акта (либо при составлении такого Акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом или Договором) принять на себя бремя содержания Квартиры и общего имущества в Доме пропорционально своей доли, оплачивать коммунальные услуги согласно действующим муниципальным тарифам и иные услуги по содержанию (эксплуатации) многоквартирного Дома, 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 техническое обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом многоквартирного Дома. Оплата указанных услуг осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего счета.

5.3.4. Нести риск случайной гибели (повреждения) Объекта долевого строительства с момента приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту.

5.3.5. В случае уклонения или при неявке Участника долевого строительства для принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечению двух месяцев со дня, указанного в заказном письме как срок передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику, со дня составления одностороннего акта, в соответствии с действующим законодательством.

5.3.6. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы, влекущие изменение фасада Дома, перепланировку и переустройство Квартиры, изменения в несущих конструкциях.

В случае производства таких работ Застройщик вправе ограничить Участнику свободный доступ в Квартиру. При этом Застройщик вправе взыскать с Участника сумму денежных средств, необходимую для приведения Квартиры или фасада Дома в первоначальное состояние, предусмотренное проектом.

5.3.7. Осуществить за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.8. При эксплуатации Квартирой действовать разумно и бережно, руководствоваться рекомендациями Застройщика, изложенными в эксплуатационных буклетах, в том числе своевременно надлежащим образом, осуществлять регулировку окон, осуществлять проветривание помещений, не осуществлять самостоятельных переносов систем отопления, систем водоснабжения, водоотведения. В случае ненадлежащей эксплуатации Квартирой Участник самостоятельно несет риск гибели и порчи своего имущества.

5.4. Участник вправе:

5.4.1. До подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства передать право на получение Объекта долевого строительства третьему лицу с письменного согласия Застройщика. Участник обязуется обеспечить государственную регистрацию Договора уступки права на получение Объекта долевого строительства и оплатить связанные с ней расходы.

6. Исполнение обязательств по Договору

6.1. 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 законом и Договором.

6.2. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта взаиморасчетов.

7. Гарантии качества, предусмотренные Договором

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

7.2. 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**.

Гарантийный срок материалов, оборудования у комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

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 такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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. Застройщик несет имущественную ответственность перед Участником за соблюдение сроков и качества в соответствии с 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».

8.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

8.4. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. В соответствии с законодательством о защите прав потребителей иски могут быть предъявлены по выбору истца в суд по месту: нахождения организации, а если ответчиком является индивидуальный предприниматель, - его жительства; жительства или пребывания истца; заключения или исполнения договора.

8.5. В случае невыполнения п. 4.2. настоящего Договора Участник обязуется оплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.6. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации). Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

9.2.1. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

9.2.2. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

9.2.3. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

9.3. Если форс-мажорные обстоятельства длются 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.

10. Срок действия Договора и порядок его прекращения

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается вступившим в силу с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут согласно действующему законодательству и настоящему Договору.

10.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств из настоящего Договора.

10.3. 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, порядок и сроки возврата денежных средств, оплаченных Участником в счет Цены настоящего Договора, определяется Сторонами отдельно в соответствующем Соглашении о расторжении.

10.4. В случаях, предусмотренных Законом и настоящим Договором, Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке.

11. Заключительные положения

11.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора, подписание актов оформляются по месту нахождения Застройщика.

11.2. 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 неизвещения.

11.3. Настоящий Договор составлен в **2 (двух) экземплярах**, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Застройщик:

ООО «СЗ «РФА-Инвест»

Юридический и почтовый адрес: Российская Федерация, 677005, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Курашова, д. 44А, офис 302
Тел/факс: +7(4112) 405-099,
ОГРН 1231400000578, ИНН 1400017635, КПП 143501001,

Банковские реквизиты:

Расчетный счет: 40702810876000000110

Банк: ЯКУТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8603 ПАО СБЕРБАНК

БИК: 049805609

Кор.счет: 30101810400000000609

Генеральный директор

АО «ИФК «РФА-Инвест» -

Управляющей компании «СЗ «РФА-Инвест»

Багынанов Павел Николаевич

М.П.

12.2. Участник: Паспортные данные: серия № _____, выдан _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Контактный тел.: _____

ИНН: _____

Номер страхового пенсионного свидетельства: _____

Адрес электронной почты: _____

Помещение передается Участнику в следующем техническом состоянии:

- Помещение передается Участнику в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
 - без приобретения и установки внутренних дверей (кроме входной двери);
 - без приобретения и установки сантехоборудования;
 - без трубных разводов в санузлах и кухне;
 - без приобретения и оклейки стен обоями;
 - без малярных работ;
 - без электрических плит;
 - установлены стеклопакеты ПВХ и балконные двери;
 - установлены подоконные доски;
 - установлена металлическая входная дверь в квартиру с замком, ручками и наличниками, согласно проекту;
 - произведена электрическая разводка согласно проекту с установкой розеток, выключателей, звонков;
 - установлены системы отопления горизонтальная двухтрубная лучевая в стяжке пола, согласно проекта;
 - установлены стояки горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и канализации;
 - оштукатурены перегородки из каменных блоков;
 - монолитные стены без штукатурки;
 - произведена гидроизоляция и цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту;
 - установлены квартирные счетчики ГВС (горячего водоснабжения);
 - установлены квартирные счетчики ХВС (холодного водоснабжения);
 - в внеквартирных коридорах установлены поэтажные узлы с поквартирными счётчиками тепла.
 - установлены квартирные счетчики электрической энергии, согласно проекта.
 - точка доступа цифрового телевидения, интернета.

В квартирах второго этажа № 6, 68, 123 над помещениями тамбуров: в общей комнате присутствует контур теплого пола системы отопления в стяжке пола.

Участник долевого строительства собственными средствами и силами приобретает и устанавливает сантехоборудование, электроплиту, светильники, выполняет настилку чистых полов, трубную разводку в санузлах и на кухне; малярные и обойные работы. Подключение телеантенны производится Участником.

«Застройщик»:

«Участник»:

ООО «СЗ «РФА-Инвест»

Генеральный директор
АО "ИФК "РФА-Инвест" –
Управляющей компании ООО «СЗ «РФА-Инвест»

_____ Багынанов П.Н.

М.П.

