Проект ДОГОВОРа № \_\_/3

участия в долевом строительстве

г. Якутск .

Общество с ограниченной ответственностью «Стройкон», в лице Генерального директора Полушкина Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны,

И совместно именуемые «Участники долевого строительства», (далее по тексту – «Дольщики», «Дольщик»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

В настоящем договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик – юридическое лицо, имеющее в собственности (или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного срочного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=5622DBD08AACC50DB213251CF4E03EBFA6F3ED0A0C613AD5BA876037DEi1g5F) от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

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

Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящее в состав многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объект – Многоквартирный жилой дом с автостоянкой и административными помещениями в квартале 94 г. Якутска.

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

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства и включающее в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Денежные средства, поступившие на оплату услуг застройщика, понимается разница между денежными средствами, поступившими от участника долевого строительства и фактически истраченными на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства. Размер денежных средств на оплату услуг застройщика является доходом Застройщика и определяется на дату окончания строительства и остается в распоряжении Застройщика.

Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

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, указанный в разделе 1и в п. 2.2. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Дольщику для оформления права собственности на Объект долевого строительства (Квартира), указанный в п.2.3. настоящего Договора, аДольщикобязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства (Квартиру).

2.2. Объект – Многоквартирный жилой дом с автостоянкой и административными помещениями в квартале 94 г. Якутска, строительство Объекта осуществляется на основании:

- Договора аренды земельного участка № 09-1/2015-0454 от 07.10.2015г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) 20.10.2015г., за № 14-14/001-14/001/013/2015-2524/2, кадастровый номер 14:36:000000:21210, общей площадью 3804 кв.м.

- Разрешения на строительство№14-RU14301000-194-2017 от 24.11.2017г.(взамен № 14-RU14301000-124-2017 от 18 августа 2017г., выданное Окружной администрацией города Якутска, взамен Разрешения на строительство № 14-RU14301000-88-2017 от 26 июня 2017г., выданное Окружной администрацией города Якутска, Разрешения на строительство № 14-RU14301000-137-2016 от 12 августа 2016г., выданное Окружной администрацией города Якутска.)

-Проектная декларация опубликована на сайте –www.stroykon.ykt.ru в Интернете;

- Дольщик ознакомлен с проектной декларацией.

**2.3 Объект долевого строительства (далее по договору Квартира) - жилое помещение -комнатная квартира №, следующих проектных характеристик:**

**- общая площадь с учетом лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5) –кв.м., (далее по тексту Квартира);**

**- месторасположение квартиры: этаж, подъезд;**

- Квартира передается Дольщику с черновой отделкой, штукатуркой стен, оконных откосов, цементно - песчаной стяжкой на полы, без чистовой отделки, центральное отопление, в квартире будет установлено входная металлическая дверь, домофон, окна стеклопакеты, разводка труб из полипропилена до места установки сантехнического оборудования с установленными квартирными счетчиком на холодную воду, радиаторы и трубы отопления, разводка электропроводки с выключателями, розетками, счетчиком электроэнергии, силовая линия под электрическую плиту; в квартире отсутствуют: шпатлевка, окраска стен и потолка, отделка и покрытие пола, кафельная плитка, сантехника (сан фаянс), электрическая плита, межкомнатные двери.

- расположение Квартиры указано на плане создаваемого Объекта с которым Дольщик ознакомлен и согласен.

2.4. По окончании строительства Объекта Дольщикприобретает право собственности на Квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.5. Срок передачи Объекта долевого строительства Дольщику 31 января 2019г., после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (Объект). Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

2.6. Моментом исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору является дата подписания сторонами Акта приема-передачи на Квартирупосле получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (Объект).

3. Цена договора

3.1. Общая договорная стоимость Квартиры (цена договора) составляет **руб.** НДС не облагается.Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

* 3.2.Оплата стоимости Квартиры производится в следующем порядке:суммав размере **руб.**, вносятся Дольщиками собственными средствами в течении 5 дней с момента государственной регистрации настоящего договора;
* сумма в размере **руб**. перечисляется Дольщиками на счет Застройщика, указанный в п.9.5. Договоре в течении 30 (тридцати) рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в уполномоченном органе Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия), за счет средств банковского кредита, предоставляемого Участнику(ам) долевого строительства Филиалом Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Якутского отделения № 8603, местонахождение:117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, КПП 775001001, ОГРН 1027700132195, Генеральная лицензия на осуществление банковских операции, выданная Центральным банком Российской Федерации (Банком России) от «11» августа 2015г. № 1481, почтовый адрес: г. Якутск, ул. Октябрьская, д.17, Якутское отделение № 8603 Сбербанка России, к/с 30101810400000000609 в РКЦ НБ РС (Я), БИК 049805609, являющейся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (именуемой далее «Банк»).

С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, право получения, которой было оплачено за счет кредита. На основании ст. 58 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге» и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства (Заемщика) на Квартиру, завершенную строительством, Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. При оформлении Заемщиком Закладной одновременно с государственной регистрацией права собственности данная информация также в обязательном порядке включается в договор.

3.3. Расчеты по договору участия в долевом строительстве/Договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

3.4. Перечисление  денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка»  по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника  долевого строительства в силу закона в пользу Банка,  по следующим реквизитам:

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Стройкон»

г. Якутск, ул. Орджоникидзе, д.33, корп.1, тел. 40-20-52, 40-20-54

БАНК: ЯКУТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8603 ПАО"СБЕРБАНК РОССИИ"

р/с №40702810476000070906

к/с №30101810400000000609

БИК 049805609

ИНН 1435152748/ КПП 143501001

Права требования на получение Объекта долевого строительства возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Цены настоящего Договора в соответствии с его условиями, а также при выполнении Участником долевого строительства условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3.5. Дольщики имеют право, оплатить стоимость Квартиры в более ранний срок, чем указано в п.3.2. настоящего Договора, но не позднее даты оговоренной настоящим Договором. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в п.9.5. настоящего Договора.

3.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры будет подтверждаться квитанцией или платежным поручением с отметкой банка об исполнении.

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 настоящим Договором.

4.1.2. Обязуется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, лично принять от Застройщика по акту приема-передачи Квартиру. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщикомденежных обязательств перед Застройщиком предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством. В случае безосновательного уклонении Дольщика от подписания Акта приемки-передачи на Квартиру, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Квартиры (включая оплату коммунальных услуг, электроэнергия и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Дольщикусо дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта, и Дольщик обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с содержанием предъявленнойк приемке Квартиры.

4.1.3. Обязуется заключить, при подписании Акта приема-передачи Квартиры договор на обслуживание Квартиры с Управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) жилых/нежилых помещений Объекта.

4.1.4. 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.

4.1.5. Дольщик обязан производить оплату за потребляемую электроэнергию и коммунальные услуги в Квартире с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

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

4.1.7. В случае вселения Дольщика в Квартиру до регистрации права собственности на Квартирув Федеральной Службе Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я), Дольщик несет с момента подписания акта приема-передачи ключей или даты Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в зависимости от того, что произойдет ранее, все бремя содержания квартиры: налог на имущество и затраты по жилищно-коммунальному содержанию этой квартиры (электроэнергия, природный газ, услуги телефонной связи и пр.) связанные с обслуживанием Квартиры. Выполнять отделочные работы Дольщик вправе только после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.8. Дольщикимеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав требований возможна только в период с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания сторонами передаточного акта.

- уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

- в случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

- Дольщик обязуется предоставить Застройщику в течении 7 (семи) календарных дней после заключения договора уступки его зарегистрированный в Федеральной Службе Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я) оригинал или нотариально заверенную копию.

4.1.9. Квартира, оговореннаянастоящим договором, в случае ее передачи Дольщикупо Акту приема-передачи Квартиры до момента полной оплаты ценыдоговора, будет находиться под залогом (обременением) до полного выполнения Дольщиком п. 3.1., п.3.2. настоящего договора.

4.1.10 Дольщик обязан после подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры в течение 30 (тридцати)дней представить в Федеральную Службу Государственной Регистрации Кадастра и Картографии РС(Я) документы для регистрации своего права собственности на Квартиру.

4.1.11. Нести все расходы по уплате государственных пошлин необходимых для регистрации настоящего договора в Федеральной Службе Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я), получения технических паспортов/планов на Квартирув органах БТИ, кадастровых паспортов, регистрации права собственности на Квартиру, а такжерасходов, связанных с изменением дополнением, расторжением Договора и уступкой прав требования по Договору.

4.1.12. 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. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора стороны так же понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в том числе превращение лоджий (балконов) в эркеры.

4.1.13. В случае обнаружения при осмотре квартирыдефектов и/или недоделок Дольщик отмечает перечень дефектов, недоделок в смотровом листе, который подписывается Дольщикоми представителем Застройщика. Застройщик обязан устранить безвозмездно дефекты и/или недоделки в разумный срок.

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

4.1.15. Дольщик обязанпредоставить в Федеральной Службе Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я) полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора.

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

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Привлекать Дольщика к строительству Объекта в объеме и на условиях настоящего Договора

4.2.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта с соблюдением всех строительных норм и правил.

4.2.3.В течение 30 (тридцати) дней с момента подписания Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику полностью оплаченную Квартиру по Акту приема-передачи для оформления права собственности.

4.2.4. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры до приемки ее Дольщикомпо Акту приема-передачи квартиры,но не дольше срока в один месяц с момента подписания Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, риск случайной гибели или повреждения Квартиры автоматически переходит на Дольщика.

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

4.2.6. Застройщик обязан предоставить в Федеральную Службу Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по РС(Я) документы необходимые длягосударственной регистрации настоящего Договора идля последующей регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

4.2.7.В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок,Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры, осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

4.2.8. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартирудо момента выполнения Дольщиком денежных обязательств перед Застройщиком предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

4.2.9. Гарантийный срок Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 лет с подписания уполномоченным органом Разрешения на вводв эксплуатацию Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 года со дня подписания Акта приема-передачи или акта получения ключей, в зависимости от того, что произошло ранее. 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 также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры (включая переустройство, перепланировку), проведенного самими Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В случае непринятия Дольщиком без мотивированного обоснования Квартиры в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) ее качества.

5. Ответственность Сторон

5.1. 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 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

5.3.В случае нарушения Застройщиком, предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере,предусмотренном ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

5.4. Застройщик не несет ответственность по обязательствам Дольщика перед третьими лицами. Дольщик обязуется не обременять Квартиру без письменного согласия Застройщика.

5.5.Дольщик и Застройщик вправе в одностороннем или судебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и на условиях, предусмотренных ФЗ от 30.12.2004г. № 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 согласно ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

5.6. Дольщик вправе по своей инициативе отказаться от исполнения настоящего Договора помимо оснований предусмотренных ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», в этом случае возврат уплаченных Дольщиком денежных средств осуществляется согласно ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

5.7. В случае нарушения обязанности по п.4.1.12. Договора, Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации.

6. Особые условия

6.1. При изменении реквизитов (адрес, № р/счета, телефонов и т.п.), Стороны обязаны течение 5 (пяти) календарных дня известить в письменной форме другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (Форс-Мажор)

7.1.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 также объективно препятствующих полному

или частичному выполнению сторонами своих обязательств по Договору включая, но не ограничиваясь перечисленным: военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, пожары, наводнения, и другие стихийные бедствия, резкие температурные колебания, аварийные отключения воды, тепла, электроэнергии, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, 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.

8. Обеспечение исполнения обязательств по договору

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге: земельный участок для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

8.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

8.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Участнику долевого строительства Объекта, право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на Объект.

8.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства обеспечивается следующим способом:

* страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договорув порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона 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 РФ». При подписании настоящего Договора Дольщик ознакомлен с условиями страхования, а также получил сведения о Страховщике.

9. Дополнительные условия

9.1.Споры, возникающие в связи с исполнением, изменением и расторжением настоящего Договора разрешаются путем переговоров. При невозможности разрешения споров путем переговоров, они рассматриваются судом.

9.2. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания и регистрации. Все дополнения и изменения к Договору и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

9.3. Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один - для органа государственной регистрации, один для – страховой.

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

9.5.Все платежи от Дольщика по настоящему Договору производятся по реквизитам ООО «Стройкон»: ИНН 1435152748/КПП 143501001

р/сч. 40702810400000000738

АКБ «АЛМАЗЭРГИЭНБАНК» ОАО г. Якутск,

к/сч. 30101810300000000770

БИК 049805770

9.6. Дольщик с момента подписания акта приема-передачи Квартиры оплачивает налог на имущество и затраты по жилищно-коммунальному содержанию этой квартиры (электроэнергия, природный газ, услуги телефонной связи и пр.) связанные с обслуживанием Квартиры.

9.7. 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 30.12.2004г. № 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.

9.8.В процессе строительства Объекта возможно отклонение площади помещений,входящих в состав Квартиры, самой Квартиры от проектных характеристик, указанных в п.2.3. настоящего Договора, в любую сторону, но не более чем на три процента от общей площади Квартиры, указанной п.2.3. настоящего Договора. Указанные изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены, указанной в п.3.1. настоящего Договора.

9.9.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 такженастоящему Договору.

9.10. Дольщиквозмещает Застройщику все расхода фактически понесенные Застройщиком по оплате государственных пошлин и иных сборов за регистрацию Договора, регистрацию дополнительных соглашений к Договору, регистрацию Договоров уступки по Договору и иных сделок по настоящему Договору.

9.11. Срок сдачи Дома, установленный п.2.5. Договора, может быть продлен в случае нарушения сроков согласований и подключений по выданным ранее Техническим условиям смежными организациями, выполняющими эксплуатационные услуги по обслуживанию Дома (Водоканал, Якутскэнерго, ОАО «Сахатранснефтегаз», ЯТЭЦ, Сахателеком).

9.12. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

9.13. 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, указанную в п. 2.3. настоящего договора.

9.14. Споры и разногласия, возникающие между сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, расторжением, изменением будут решаться путем переговоров. В случае не достижения согласия в ходе переговоров стороны передают спор на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством.

9.15. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

Адреса Сторон

**ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Стройкон»**

г. Якутск, ул. Орджоникидзе, д.33, корп.1, тел. 40-20-52, 40-20-54

ИНН 1435152748/КПП 143501001

р/сч. 40702810400000000738

АКБ «АЛМАЗЭРГИЭНБАНК» ОАО г. Якутск,

к/сч. 30101810300000000770

БИК 049805770

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.И.Полушкин

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА-1:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА-2**:

Приложение № 1

к Договору№участия в долевом строительстве.

**Проект-комнатной квартиры №, этаж, подъезд**

**ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Стройкон»**

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.И.Полушкин

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА-1:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА-2:**