

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве**

г. Ноябрьск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года

**Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа»**, именуемая в дальнейшем «Участник», в лице директора Колесниченко Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ГАЗХОЛЮДМАШ»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Черкина Вадима Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности, на праве аренды (субаренды) либо в предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок, привлекающее денежные средства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство и соответствующее требованиям, установленным ст.3 Федерального Закона РФ 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. Участник - юридическое лицо - Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа», осуществляющее долевое финансирование строительства Дома за счет собственных средств на условиях настоящего Договора.

1.3. \_\_\_\_\_ (далее – «Дом») – дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу \_\_\_\_\_ (строительный адрес): \_\_\_\_\_, отведенного Застройщику.

Согласно утвержденной проектной документации Дом – \_\_\_\_\_этажный (в том числе \_\_\_\_\_подземный), \_\_\_\_\_подъездный, \_\_\_\_\_квартирный жилой дом капитального исполнения с общей площадью квартир \_\_\_\_\_кв.м. Общая площадь объекта \_\_\_\_\_кв.м. Площадь помещений общего пользования – \_\_\_\_\_кв.м. Здание капитального исполнения с \_\_\_\_\_ стенами из \_\_\_\_\_. Плиты перекрытия \_\_\_\_\_. Фасад \_\_\_\_\_. Кровля \_\_\_\_\_. Класс энергоэффективности – \_\_, сейсмостойкость – \_\_.

Квартира - объект долевого строительства, жилое помещение, которое будет находиться в Доме, имеет характеристики, указанные в **Приложениях № 1, № 2 и № 4** к настоящему Договору и по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит передаче Участнику.

Общая проектная площадь Дома, Квартир и номера Квартир являются условными и подлежат уточнению после постановки Дома и Квартир на кадастровый учет.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиры одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

1.4. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным Законом РФ 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»;
- Разрешением на строительство \_\_\_\_\_;
- Договором безвозмездного пользования земельным участком \_\_\_\_\_;
- Соглашением о реализации проектов строительства и формах контроля за исполнением обязательств по договорам участия в долевом строительстве (далее – Соглашение), подписанного между Сторонами;
- Положительным заключением государственной экспертизы проектной документации

(п.п. 3.4. п. 3, ст.49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), подготовленным и выданным органом, уполномоченным на проведение такой экспертизы Градостроительным Кодексом Российской Федерации, в случае, если разрешение на строительство объектов капитального строительства, выдано после [1 января 2016 года](#).

1.5. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство, Заключения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов власти/лиц Застройщиком получены / заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.6. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, размещена на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации и предоставлена во все государственные органы, в установленном порядке.

1.7. В связи с финансированием строительства Дома из средств субсидии, предоставляемой Фонду из окружного бюджета, Застройщик дает согласие на осуществление Департаментом строительства и жилищной политики Ямало-Ненецкого автономного округа и органами государственного финансового контроля автономного округа проверок соблюдения условий, целей и порядка предоставления субсидии.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Срок окончания строительства (дата получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) установлен \_\_\_\_\_.

## 3. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Квартир (цена Договора) - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Дома и включает возмещение затрат на строительство, а также затрат, связанных с документальным оформлением начала и окончания строительства Дома, в том числе расходов, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией права собственности Участника на Квартиры, расходов, связанных с изготовлением необходимой технической документации, содержащей информацию о площади и количестве комнат каждой Квартиры и Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее-Выписка (и) из ЕГРН) на Дом и Квартиры.

В стоимости Квартир учтены затраты Застройщика на выполнение функций заказчика-застройщика и содержание Застройщика.

3.2. Стоимость Квартир (цена Договора) составляет \_\_\_\_\_

Стоимость Квартир определена из расчета стоимости 1 кв.м. общей площади Квартир – **62 000,00 (Шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек**, что не превышает стоимость 1 кв.м., устанавливаемой в соответствии с Постановлением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа № 690-П от 03.07.2018 г. и Постановлением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа № 592-П от 15.06.2018 г.

3.3. Участник вкладывает в строительство Дома денежные средства в размере стоимости Квартир, и вносит платежи по настоящему Договору только на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, согласно **Приложению № 3 (График финансирования)**, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Оплата соответствующего этапа строительства, предусмотренного в **Графике финансирования (Приложение № 3)**, производится при условии 100% выполнения работ, предусмотренных на определенном этапе и после подписания **Акта сдачи - приемки этапов**

**строительства, по форме утвержденной Участником.** Возможно частичное финансирование этапа, при условии 100% выполнения подэтапов, соразмерно удельному весу подэтапа, указанному в **Графике финансирования.**

Также возможна досрочная оплата, до выполнения этапов работ, указанных в Графике финансирования, либо досрочная оплата при условии досрочного выполнения соответствующих этапов работ, указанных в Графике финансирования, но после государственной регистрации настоящего Договора, в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3.5. Датой внесения Участником средств в счет оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического списания денежных средств с расчетного счета Участника.

3.6. Окончательная (фактическая) площадь Квартир определяется в соответствии с данными, представленными в Выписке из ЕГРН (разделы 1 и 5), выданной органом (организацией), осуществляющей государственный кадастровый учет.

3.7. В случае разницы между проектной площадью Квартир и фактической площадью Квартир согласно технической документации перерасчет стоимости Договора производится в случаях, указанных в настоящем пункте Договора.

- В случае изменения площади Квартиры (Квартир) в сторону уменьшения, когда фактическая площадь Квартиры (Квартир) установлена ниже пределов нормы предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий, установленной на территории данного муниципального образования в соответствии с Законом Ямало-Ненецкого автономного округа от 30.05.2005г. № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жильем граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе» (далее – Закон ЯНАО № 36-ЗАО), - Участник вправе отказаться от принятия такой Квартиры (таких Квартир). При этом Сторонами заключается Дополнительное соглашение к Договору, в котором уточняется количество Квартир, подлежащих передаче Участнику, цена Договора и порядок расчетов.

- В случае изменения площади Квартир в сторону уменьшения, когда фактическая площадь Квартиры установлена в пределах нормы предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий, установленной на территории данного муниципального образования в соответствии с Законом ЯНАО № 36-ЗАО, - Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных средств, исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади Квартир, указанной в Договоре. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику на основании его письменного заявления в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

- В случае изменения площади Квартиры (Квартир) в сторону увеличения, но в пределах норм предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий, установленной на территории данного муниципального образования в соответствии с Законом ЯНАО № 36-ЗАО, - Участник обязуется осуществить доплату Застройщику за Квартиру (Квартиры), исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади Квартиры (Квартир), указанной в Договоре. Доплата денежных средств осуществляется Участником на основании письменного заявления Застройщика в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения Участником такого заявления.

- В случае изменения площади Квартиры (Квартир) в сторону увеличения, когда фактическая площадь Квартиры (Квартир) установлена выше пределов нормы предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий, установленной на территории данного муниципального образования в Ямало-Ненецком автономном округе в соответствии с Законом ЯНАО № 36-ЗАО, - Участник вправе отказаться от принятия такой Квартиры (таких Квартир). При этом Сторонами заключается Дополнительное соглашение к Договору, в котором уточняется количество и номера Квартир, подлежащих передаче Участнику, цена Договора и порядок расчетов.

3.8. Перерасчет стоимости Договора может производиться также в случаях:

1) существенного изменения условий Договора:

- включение в цену договора затрат на строительство сетей инженерно - технического обеспечения за пределами земельного участка, предоставленного для строительства (в результате изменения технических условий и т.д.);

2) удорожания строительства в целом:

- значительное увеличение срока строительства по независящим от Застройщика причинам;

- повышение цены на строительные материалы, транспортные перевозки, и.т.п.;

В случае изменения первоначальной цены Договора, в связи с удорожанием строительства в целом, данное изменение распространяется только на неоплаченный объем работ с приложением подробной фото фиксации объекта и (или) Акта сдачи - приемки этапов строительства и перерасчитывается по следующей формуле:

$НСК = НОСК \times УС1_{\text{кв.м.}} / ПС1_{\text{кв.м.}} + ОСК$ , где:

НСК - стоимость квартир (цена договора), с учетом перерасчета;

НОСК – стоимость Квартир по договору участия в долевом строительстве, не оплаченная на дату изменения стоимости 1 кв.м. жилых помещений;

УС1кв.м. – стоимость 1 кв.м. жилых помещений, с учетом увеличения;

ПС1кв.м. – первоначальная стоимость 1 кв.м. жилых помещений по договору участия в долевом строительстве;

ОСК – стоимость Квартир, оплаченная на дату изменения стоимости 1 кв.м. жилых помещений.

3.9. Новая стоимость 1 квадратного метра по Договору устанавливается исходя из стоимости квартир (цены договора) с учетом перерасчета и площади приобретаемых квартир по данному Договору, но не выше утвержденной Постановлением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа базовой стоимости 1 квадратного метра жилых помещений по муниципальным образованиям в Ямало-Ненецком автономном округе.

3.10. Каждый отдельный случай, предусмотренный в п.3.8 Договора по увеличению цены Договора выносится на рассмотрение и утверждение (одобрение) высшего органа управления Участника - Совета Фонда некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа».

3.11. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и оформлением права собственности на Квартиры, каждая из Сторон несет самостоятельно, с последующим возмещением Застройщиком затрат, понесенных Участником по государственной регистрации Договора и государственной регистрации права собственности на Квартиры. Возмещение понесенных Участником затрат осуществляется путем удержания из причитающейся Застройщику суммы последнего платежа по настоящему Договору в одностороннем порядке Участником.

3.12. **Стороны определили, что ипотека в силу закона не возникает.**

## 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. В течение 20 (двадцати) дней с момента подписания настоящего Договора зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им Дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. В срок, установленный в п. 2.2. настоящего Договора закончить строительство и получить в установленном порядке Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию;

4.1.5. При наступлении обстоятельств, свидетельствующих о невозможности завершения строительства Дома в срок, Застройщик обязуется незамедлительно в письменной форме уведомить Участника с приложением подтверждающих документов и предложение о переносе срока ввода Дома в эксплуатацию.

4.1.6. В случае невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п.2.2. настоящего Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию.

При согласии Участника на перенос сроков ввода Дома в эксплуатацию, Стороны подписывают соответствующее Дополнительное соглашение к Договору.

4.1.7. В течение 3 (трех) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, уведомить Участника о завершении строительства Дома и готовности Квартир к передаче, путем направления на электронный адрес Участника следующих документов:

- разрешение на ввод Дома в эксплуатацию;
- заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

4.1.8. В течение 3 (трех) рабочих дней, с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома подать заявку в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет объектов недвижимости для постановки Квартир на государственный кадастровый учет и получить Выписки из ЕГРН (раздел 1 и 5) на Квартиры после их изготовления, содержащих также информацию о присвоенном, в установленном порядке, почтовом адресе Квартир, Дома.

4.1.9. В случаях изменения номенклатуры приобретаемых Квартир, выявления разницы между проектной площадью Квартир и фактической площадью Квартир, а так же в иных случаях, влекущих изменение цены Договора, уведомить Участника об изменении стоимости Квартир с приложением оформленных в установленном порядке документов, а именно:

- в случае изменения номенклатуры приобретаемых Квартир – проектную документацию и/или изменения в проектную документацию,
- в случае выявления разницы между проектной площадью Квартир и фактической площадью Квартир – Выписки из ЕГРН (разделы 1 и 5),
- в иных случаях, влекущих изменение цены Договора – соответствующие обосновывающие документы.

4.1.10. Передать Участнику Квартиры, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

4.1.11. В течение 90 (девяноста) календарных дней после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, от имени Участника зарегистрировать право собственности Участника на Квартиры в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и передать Участнику Выписки из ЕГРН (разделы 1, 2, 5) на Квартиры.

4.1.12. Информировать Участника об изменении своего местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, а также иных обстоятельствах, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в трехдневный срок с момента наступления соответствующих изменений.

4.1.13. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случаях указанных в настоящем Договоре.

4.1.14. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента регистрации права собственности Участника на Квартиры и передачи Участнику Выписок из ЕГРН (разделы 1, 2, 5) на Квартиры по акту приема-передачи.

4.1.15. В течение двух месяцев после подписания настоящего Договора Сторонами, заключить и предоставить в адрес Фонда заверенную надлежащим образом копию договора на осуществление строительного контроля, заключенного Застройщиком с юридическими лицами, уполномоченными осуществлять строительный контроль в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.16. Застройщик обязан за счет собственных средств заключить договор на проведение кадастровых работ по формированию земельного участка под многоквартирным жилым домом, также произвести постановку вновь образованного земельного участка на государственный кадастровый учет до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.1.16.1. Участник дает согласие на образование новых земельных участков образованных из земельного участка, указанного в п.1.3. Договора, путем его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения (увеличения) площади), в соответствии со схемой расположения земельных участков, утвержденной Застройщиком и на совершение иных действий, установленных ст.11.2.-11.9.

Земельного кодекса РФ.

Также Участник дает согласие Застройщику на осуществление процедуры государственной регистрации прав на вновь образованные земельные участки, с правом внесения изменений в единый государственный реестр недвижимости, прекращения ограничения (обременения) прав, в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством РФ.

В течение 10 календарных дней с момента постановки вновь образованного под Домом земельного участка на кадастровый учет Застройщик обязан уведомить Участника, путем направления в его адрес соответствующего письма.

4.1.17. При заключении настоящего Договора, а также в период действия Договора Застройщик, в качестве обеспечения своих кредитных и иных обязательств перед третьими лицами не вправе без письменного согласия Участника передавать в залог имущественные права (требования), а также строящиеся объекты долевого строительства Участника по настоящему Договору.

4.1.18. При заключении настоящего Договора Застройщик в течение 2 рабочих дней обязуется уведомить Участника о заключенных кредитных договорах, в которых Застройщик привлекает денежные средства в целях осуществления строительства Дома, об изменении их условий и заключении новых кредитных договоров, а также о наступлении обстоятельств, свидетельствующих о невозможности исполнения кредитных договоров.

4.1.19. Застройщик обязуется уведомлять Участника о заключенных Застройщиком договорах с подрядными организациями, привлекаемыми им для строительства Дома, в течение 2 рабочих дней с даты заключения вышеуказанных договоров.

4.1.20. Застройщик, за счет собственных сил и средств, обязуется в течение 30 дней с момента подписания настоящего Договора установить на строительной площадке необходимое оборудование в целях ведения онлайн - трансляции в режиме 24 часа/7дней в неделю и обеспечить Участнику доступ к видеоматериалам для получения объективной и всесторонней информации о ходе строительства Дома.

## **4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Оформить нотариально удостоверенную доверенность на представителя Застройщика и передать Застройщику (представителю Застройщика) документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.2. Своевременно осуществлять платежи согласно условиям пункта 3.3. настоящего Договора;

4.2.3. Приступить к приемке Квартир после подписания Сторонами Акта о соответствии квартир установленным санитарным и техническим требованиям (далее - Акт соответствия) по форме, утвержденной Участником.

4.2.4. С момента подписания Акта приёма-передачи нести риск случайной гибели Квартир или повреждения;

4.2.5. В течение 10 (десяти) дней с даты подписания Актов приема-передачи оформить нотариально удостоверенную доверенность на представителя Застройщика и передать Застройщику (представителю Застройщика) необходимые документы для регистрации права собственности на Квартиры

4.2.6. С момента государственной регистрации права собственности на Квартиры, самостоятельно нести расходы по управлению Домом и содержанию Дома и Квартир, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартир.

4.2.7. Информировать Застройщика об изменении местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, в том числе о вновь возникших обязательствах перед третьими лицами, а также иных обстоятельствах, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе о вновь возникших обязательствах перед третьими лицами;

4.2.8. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Договора и подписания Сторонами Актов приема-передачи.

## **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Квартир Участнику осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.2. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик в срок, установленный в п. 4.1.7. настоящего Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Дома и готовности Квартир к передаче;

5.3. В течение 30 (тридцати) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и готовности Квартир к передаче, Сторонами с участием представителя соответствующего муниципального образования и эксплуатирующей (управляющей) организации составляется Акт соответствия, согласно п. 4.2.3. настоящего Договора.

5.4. В случае, если в процессе осмотра Квартир и подписания Акта соответствия с участием представителей соответствующего муниципального образования и эксплуатирующей (управляющей) организации выявлены какие-либо недостатки Квартир, то все выявленные недостатки (строительные недоделки) указываются в приложениях к Акту соответствия. С целью осуществления контроля за качеством работ в ходе строительства Участник вправе привлекать специализированные организации.

5.5. Замечания, указанные в Акте соответствия подлежат устранению Застройщиком за свой счёт в срок, определяемый совместно Сторонами.

5.6. При условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору и отсутствии замечаний к состоянию приобретаемых Квартир у Участника представителей соответствующего муниципального образования и эксплуатирующей (управляющей) организации подписывается Акт соответствия;

5.7. Не позднее 90 (Девяносто) календарных дней после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик передает Участнику Квартиры по Акту приема-передачи с приложением инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащей необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – Инструкция по эксплуатации), Выписок из ЕГРН на Дом и Квартиры.

Инструкция по эксплуатации является неотъемлемой частью Акта приема-передачи Квартир.

5.8. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней, при наличии подписанного сторонами Акта соответствия, надлежаще оформленной технической документации (кадастрового паспорта на Дом, кадастровых паспортов на Квартиры, технического паспорта общедомового) и Выписки, подтверждающей отсутствие зарегистрированных ограничений (обременений) имущественных прав в отношении Квартир в Доме, возникших на основании договоров ипотеки, договоров залога и т.п., Участник подписывает Акты приема – передачи или представляет Застройщику в указанный срок в письменной форме мотивированный отказ от их подписания.

При наличии в Выписке информации о зарегистрированных ограничениях (обременениях), Акт приема - передачи подписывается Фондом только после погашения Застройщиком записи об ограничении (обременении)».

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Квартиры, являющиеся объектом долевого строительства, должны соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством, а также требованиям настоящего Договора.

Требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию Стороны согласовали в **Приложении № 1** и **Приложении № 2** к настоящему Договору.

6.2. В случае если Дом построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

6.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартир Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

6.4. Гарантийный срок по переданным Участнику Квартирам составляет 5 (пять) лет, со дня передачи объекта долевого строительства.

На технологическое и инженерное оборудование Квартир, входящее в состав передаваемого Участнику объекта долевого строительства, в том числе: счётчики учёта электрической, тепловой энергии, газа, воды и прочее - гарантийный срок устанавливается согласно гарантийному сроку завода - изготовителя, но не более 5 (пяти) лет, который исчисляется со дня подписания Сторонами соответствующего Акта приема-передачи Квартиры.

6.5. Строительные недоделки, допущенные Застройщиком, и выявленные при передаче Квартиры и в период гарантийного срока, установленного настоящим Договором, подлежат устранению Застройщиком за свой счёт в разумный срок.

6.6. Собственник Квартиры или обслуживающая организация в период гарантийного срока несут самостоятельно и за свой счёт бремя устранения всех неисправностей и ремонтов, вызванных ненадлежащей эксплуатацией Квартиры, инженерных систем, оборудования и общего имущества дома.

6.7. При переходе права собственности на Квартиры все права на гарантии качества, вытекающие из настоящего Договора, переходят к новому собственнику в пределах срока, установленного п. 6.4 Договора.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения предусмотренного в пункте 2.2. настоящего Договора срока окончания строительства (дата разрешения ввода Дома в эксплуатацию), а также нарушения срока уведомления Участника, предусмотренного п.п. 4.1.7. п. 4.1. настоящего Договора, Участник вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки»

7.3. В случае нарушения предусмотренного в пункте 5.7. настоящего Договора срока передачи Участнику Квартир, Участник вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.4. В случае просрочки исполнения Участником своих обязательств, предусмотренных пунктами 3.3. Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день подлежащего исполнению обязательства, от просроченного платежа за каждый день просрочки до даты фактического исполнения указанных обязательств, а также возмещения своих затрат, связанных с неисполнением Участником своих обязательств.

7.5. Исполнение обязательств Застройщика перед Участником в части возврата денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и уплаты Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного



ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств обеспечивается:

- залогом права безвозмездного пользования земельным участком предоставленного для строительства и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Дома.

7.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартир Участнику, наряду с залогом должно обеспечиваться страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартир по Договору страхования либо поручительством Банка на основании Договора поручительства.

Застройщик обязуется предоставить Участнику копию договора страхования (договора поручительства) в течение 10 рабочих дней с момента заключения настоящего Договора в случаях, если первый договор участия в долевом строительстве Дома зарегистрирован до 20.10.2017 (письмо Минстроя России от 19.10.2017 № 37701-ММ/07 «О начале деятельности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»).

7.7. За каждый факт неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами/подпунктами 4.1.7., 4.1.14., 4.1.15., 4.1.16., 4.1.16.1, 4.1.17., 4.1.18., 4.1.19., 4.1.20., 7.6. настоящего Договора, Застройщик уплачивает штраф в размере 100 000 рублей.

7.8. В случае нарушения обязательств, указанных в п.7.7. Договора более 3-х раз, Участник имеет право отказаться от исполнения Договора.

## **8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартир в предусмотренный п. 5.7. настоящего Договора в срок;

2) изменения площади Квартир в сторону уменьшения (увеличения), когда фактическая площадь Квартир установлена ниже (выше) пределов нормы предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий, установленной органами местного самоуправления на территории данного муниципального образования в соответствии с Законом Ямало-Ненецкого автономного округа от 30.05.2005 года №36-ЗАО «О порядке обеспечения жильем граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе»;

3) прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику;

4) в случае, если Квартиры построены Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к ухудшению качества Квартир, или иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного Договором использования и отказе Застройщика безвозмездно устранить недостатки в разумный срок, или соразмерно уменьшить цену Договора, или возместить расходы Участника на устранение недостатков;

5) существенного нарушения требований к качеству Квартир;

6) неоднократного неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктом 7.7. настоящего Договора.

7) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

8.2. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Денежные средства и неустойка возвращаются в срок, указанный в письменном требовании Участника, но не превышающий сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

Возврат денежных сумм при расторжении настоящего Договора производится Застройщиком на счета, указанные в письменном заявлении Участника.

8.3. В случае нарушения Застройщиком срока возврата денежных средств, Застройщик уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств Участнику, до дня возврата денежных средств Участнику.

8.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником обязательства по внесению денежных средств;
- 2) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора, зачет требований по уплате Участником неустойки (пеней), предусмотренных настоящим Договором, не допускается.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить (форс-мажор). К таким событиям чрезвычайного характера относятся: аномальные природные явления, такие как: наводнения, землетрясения, ураганы и пр., а также такие как: забастовки, иные события, не подлежащие контролю Сторон, в т. ч. изменение законодательства РФ и актов государственных органов.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

9.2. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы более 6 (шести) месяцев, каждая из Сторон имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив другой стороне письменное уведомление.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Договор признается заключенным (или расторгнутым) с момента его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

10.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

10.5. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров, и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением сторон, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.6. В случае не достижения договоренности по спорным вопросам, спор, вытекающий из настоящего Договора, подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Ямало-Ненецкого автономного округа.

10.7. Участник имеет право совершить уступку прав по настоящему Договору третьим лицам, до момента подписания Сторонами Актов приёма-передачи Квартир, только с предварительного согласия Застройщика.

10.8. Договор составлен и подписан в трёх идентичных экземплярах. Один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, второй экземпляр находится у Застройщика, третий – у Участника. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу и являются оригиналами.

10.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «Стоимость и характеристика Квартир Участника в Доме»;
- Приложение № 2 «Ведомость отделки Квартир»;
- Приложение № 3 «График финансирования»;
- Приложение № 4 «Поэтажные планы квартир»;

## **11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Участник:**

**Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа»**

Юридический/почтовый адрес: 629008, г. Салехард, ул. Мира 2 А

Тел: 8 (34922) 53400 Факс: 8 (34922) 53454

ИНН 8901024241 КПП 890101001

р/с 40703810700120000777

в Запсибкомбанк ПАО г. Тюмень,

БИК 047102613, к/с 30101810271020000613

**Директор**

\_\_\_\_\_ **Д.Ю. Колесниченко**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ГАЗХОЛОДМАШ»**

Юридический/почтовый адрес: 629850, ЯНАО, Пуровский район, г. Тарко-Сале, ул. Труда, д.16, кв. 6/ 629800, ЯНАО, г. Ноябрьск Промузел Пелей Панель 1 тер, дом 1

ОГРН 1067746677844

ИНН/КПП 7736540833/891101001

р/с 407 028 104 674 000 044 12

Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк

БИК 047102651, к/с 301 018 108 000 000 006 51

Электронная почта: [info@mailghm.ru](mailto:info@mailghm.ru)

тел. 8 (3496) 354-703, 354-707

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **В.О. Черкин**