



НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«ФОНД ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА»
(НО «ФЖС ЯНАО»)

ПРИКАЗ

"28 " апреля 2025 г.

№ 38-ОД

г. Салехард

Об утверждении типовой (примерной) формы договора участия в долевом строительстве

На основании Федерального закона от 26.12.2024 № 482-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в целях обеспечения надлежащей организации работы по заключению и исполнению договоров участия в долевом строительстве некоммерческой организацией «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее – Фонд) **п р и к а з ы в а ю** :

1. Утвердить прилагаемую типовую (примерную) форму договора участия в долевом строительстве.

2. Структурным подразделениям Фонда, ответственным за подготовку, заключение и исполнение договоров участия в долевом строительстве, руководствоваться настоящим приказом.

3. Отделу делопроизводства и кадров (Королева Л.В.) настоящий приказ довести до сведения руководителей заинтересованных структурных подразделений.

4. Признать утратившим силу приказ Фонда от 10.10.2024 № 105-ОД «Об утверждении типовой (примерной) формы договора участия в долевом строительстве».

5. Установить, что действие Приложения № 2 «Ведомость отделки Квартир» к типовой (примерной) форме договора участия в долевом строительстве распространяется, начиная с 25.04.2025.

6. Настоящий приказ распространяет свое действие, начиная с 01.01.2025.

7. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

И.о. директора

Ю.А. Теряев

УТВЕРЖДЕНА

приказом НО «ФЖС ЯНАО»

от 28.04.2025 № 38-ОД

**Типовая (примерная) форма договора
участия в долевом строительстве**

г. _____

«___» _____ 20__ года

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

общество с ограниченной ответственностью «_____», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, действующие на основании Положения о закупочной деятельности некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа», утвержденной приказом НО «ФЖС ЯНАО» от _____ № _____, протокола подведения итогов (наименование процедуры) на право заключения договора на _____ (указать предмет договора) от _____ № _____, заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - хозяйственное общество, имеющее на праве собственности, на праве аренды (субаренды) 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 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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): Ямало-Ненецкий автономный округ, _____, кадастровый номер земельного участка: _____, отведенного Застройщику. Согласно утвержденной проектной документации Дом – «_____».

характеристика объекта долевого строительства

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;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным Законом РФ 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»;
- Методикой определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений в муниципальных образованиях в Ямало-Ненецком автономном округе, утвержденной Постановлением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 15.06.2018 № 592-П (далее – Методика, утвержденная Постановлением Правительства ЯНАО № 592-П);
- Положением о закупочной деятельности некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа», утвержденной приказом НО «ФЖС ЯНАО» от _____ № _____ (далее – Положение о закупочной деятельности);
- Договором _____ земельного участка № _____ от _____.20____ г.;
- Разрешением на строительство от _____ № _____;
- Порядком определения начальной (максимальной) цены договора и изменения цены договора на строительство (приобретение), реконструкцию объектов капитального строительства на территории ЯНАО и договора на приобретение имущества (товаров) НО «ФЖС ЯНАО» (далее – Порядок определения НМЦ).

Объект долевого строительства подлежит Государственному строительному надзору. Государственный строительный надзор за строительством данного объекта ведется с момента выдачи разрешения на строительство.

1.5. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство, договоры на технологическое присоединение Дома к наружным сетям инженерно-технического обеспечения, 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, департаментом финансов автономного округа, Счетной палатой автономного округа, а также органами государственного финансового контроля проверок соблюдения условий и порядка предоставления субсидии в соответствии со ст. 268.1, 269.2 Бюджетного кодекса Российской Федерации, в том числе в части достижения результатов предоставления субсидии.

- Застройщику, а также лицам, являющимися поставщиками (подрядчиками, исполнителями) по договорам (соглашениям), заключенным в целях исполнения обязательств по договорам (соглашениям) запрещается приобретение за счет полученных средств, предоставленных в рамках настоящего Договора, иностранной валюты, за исключением операций, осуществляемых в соответствии с валютным

законодательством Российской Федерации при закупке (поставке) высокотехнологичного импортного оборудования, сырья и комплектующих изделий.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом, подписать Акт соответствия санитарным и техническим требованиям и условиям договора–и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и при отсутствии замечаний принять Квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2.

(абзац 1 п. 2.2 включается в Договор в случае, если земельный участок, на котором будет осуществляться строительство Дома, передан Застройщику Участником на основании договора субаренды земельного участка)

Застройщик в срок до _____ обязуется получить положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и направить с сопроводительным письмом копию в адрес Участника в течение 5 дней с момента получения.

(абзац 2 п. 2.2 включается в Договор при заключении договора уступки прав и перевода долга по договору на приобретение жилых (нежилых) помещений (далее – договор уступки) или дополнительного соглашения к договору на приобретение жилых (нежилых) помещений, цена которого определена по пп. 5 п. 4.1.1 Порядка определения НМЦ)

Застройщик в срок до _____ обязуется получить положительный результат государственной экспертизы проверки сметной документации на соответствие действующим нормативам в области сметного нормирования и ценообразования и направить с сопроводительным письмом копию положительного результата и копию сводного сметного расчета стоимости строительства в адрес Участника в течение 5 (пяти) дней с момента получения.

Срок окончания строительства (дата получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) установлен _____ года.

3. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет _____, НДС не предусмотрен. Цена договора, включает в себя расходы на строительство, а также затраты, связанные с документальным оформлением начала и окончания строительства Дома, расходы на содержание Застройщика, в том числе расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией права собственности Участника на Квартиры, расходы, связанные с изготовлением необходимой технической документации, содержащей информацию о площади и количестве комнат каждой Квартиры и Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее-Выписка (и) из ЕГРН) на Дом и Квартиры.

Цена договора определена по результатам закупки от _____ № _____ из расчета стоимости 1 кв. м общей площади Квартир _____ (_____) рублей _____ копеек.

3.2. 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.

3.3. Участник вкладывает в строительство Дома денежные средства в размере цены Договора, и вносит платежи по настоящему Договору, только **на специальный счет эскроу**, согласно **Приложению № 3 (График финансирования)**, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора. **Счет эскроу** открывается в уполномоченном банке (эскроу-агент) в соответствии с договором счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных пп. 3.3.1 настоящего Договора.

3.3.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество
«_____»

Место нахождения: _____

Адрес: _____

Почтовый адрес _____

Для перечислений в российских рублях:

ИНН _____, ОГРН: _____, КПП: _____, ОКПО: _____

Корреспондентский счет № _____,

Телефон _____, эл. почта: _____

Депонент: Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (ИНН 8901024241);

Бенефициар: _____ (ИНН _____);

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: согласно Приложению № 3 (График финансирования), являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: до _____ года (рассчитывается как дата ввода + срок, не превышающий 6 мес. (п. 4 ст. 15.5 ФЗ 214), при изменении срока окончания строительства, срок условного депонирования денежных средств подлежит изменению путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: Депонированная сумма перечисляется Эскроу-агентом с эскроу счета на счет Бенефициара не позднее десяти рабочих дней после предоставления Бенефициаром Эскроу-агенту:

1. Копии Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
2. Оригинала акта приемки выполненных работ между Участником и Застройщиком, подтверждающего выполнение благоустройства.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма:

р/с _____ отделение № _____,

к/с _____, БИК _____.

Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Бенефициар.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим

законодательством Российской Федерации.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.4. Оплата соответствующего этапа строительства, за исключением первоначальных платежей, предусмотренного в **Графике финансирования (Приложение № 3)**, производится при условии 100% выполнения работ, предусмотренных на определенном этапе, и после подписания **Акта сдачи - приемки этапов строительства и предоставления пакета документов по форме, утвержденной Участником**. Возможно частичное финансирование этапа, при условии 100% выполнения подэтапов, соразмерно удельному весу подэтапа, указанному в **Графике финансирования**, при условии предоставления Застройщиком Участнику копии проектной документации с положительным заключением экспертизы и исполнительной документации на выполненный объем работ в электронном виде в формате PDF.

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 30.05.2005 № 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.

(в зависимости от даты заключения договора /проведения закупочных процедур выбрать пункт 3.8 с нужным вариантом)

Для договоров, заключенных до 01.07.2024, а также договоров, заключенных после 01.07.2024, но закупочные процедуры по которым были проведены до 01.07.2024:

3.8. При письменном обращении Застройщика в адрес Участника об увеличении цены договора с приложением документов, подтверждающих необходимость изменения цены договора, перерасчет стоимости договора может производиться в случае, существенного изменения условий договора:

а) удорожания строительства в целом:

–значительное увеличение срока строительства, по независящим от Застройщика причинам;

–повышение цен на строительные материалы, транспортные перевозки и т.п.;

–изменение стоимости, количественных/качественных характеристик оборудования, которое влечет за собой значительное увеличение стоимости оборудования.

Первоначальная цена договора может быть изменена в период с даты заключения договора и до даты ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию при наступлении одного из вышеуказанных случаев, при условии увеличения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых (нежилых) помещений в муниципальных образованиях в Ямало-Ненецком автономном округе, устанавливаемой в соответствии с постановлением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа. Данное изменение распространяется только на не принятый объем работ с приложением Акта сдачи - приемки этапов строительства.

Перерасчет цены договора производится в соответствии с локальными нормативными актами Участника.

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, скорректированной на индекс инфляции на планируемый (нормативный) период выполнения работ.

Для договоров, заключенных с 01.07.2024, за исключением договоров, закупочные процедуры по которым проведены до 01.07.2024:

3.8. В случае существенного увеличения стоимости материальных ресурсов и публикации Правительством Российской Федерации нормативного правового акта, регулирующего особые условия корректировки стоимости заключенных государственных контрактов, и принятия аналогичного нормативного правового акта

Правительством автономного округа цена договора может быть пересмотрена с учетом пересчета стоимости "модельных" проектных решений многоквартирных жилых домов, используемых для определения стоимости одного квадратного метра, с помощью индексов изменения сметной стоимости строительства, ежеквартально публикуемых Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, без учета данных Росстата.

В случае если в процессе строительства стоимость квадратного метра по договору участия в долевом строительстве не пересматривалась, то по окончании ведения работ стоимость одного квадратного метра по договору может быть изменена на основании индексов официальной статистической информации в соответствии с пунктом 3 Методики, утвержденной Постановлением Правительства ЯНАО № 592-П, с учетом коэффициента понижения, предложенного Застройщиком при закупке в соответствии с Положением о закупочной деятельности, при условии, что нормативные сроки ведения работ не были превышены.

3.9. Каждый отдельный случай по увеличению цены Договора, предусмотренный п. 3.8 настоящего Договора, выносится на рассмотрение и утверждение (одобрение) высшего органа управления Участника - Совета НО «ФЖС ЯНАО».

3.10. Первоначальный платеж по Договору составляет 30 % от цены Договора, при письменном обращении Застройщика в адрес Участника. Срок перечисления первоначального платежа составляет 30 (тридцать) банковских дней с момента предоставления оригинала Договора (дополнительного соглашения), прошедшего государственную регистрацию, и получения Участником от Застройщика оригинала счета на оплату первоначального платежа.

Текущие платежи производятся Участником за фактически выполненные Застройщиком этапы работ, согласно **Графику финансирования**.

3.11. До момента ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию, стороны осуществляют сверку фактической площади Квартир, определенной на основании технического паспорта, а также соответствие Квартир требованиям Участника строительства.

По факту сверки стороны составляют дополнительное соглашение об изменении цены договора, в том числе на сумму расходов, предусмотренных п. 3.2 настоящего Договора, при этом Застройщик в течение 5 дней уведомляет уполномоченный банк о заключении такого соглашения.

(пункты 3.12, 3.13 включаются в Договор при заключении договора уступки или дополнительного соглашения к договору на приобретение жилых (нежилых) помещений, цена которого определена по пп. 5 п. 4.1.1 Порядка определения НМЦ)

3.12. Если после получения положительного результата государственной экспертизы проверки сметной документации на соответствие действующим нормативам в области сметного нормирования и ценообразования сметная стоимость строительства, с учетом индексов инфляции и понижающего коэффициента, предложенного Застройщиком при закупке, ниже цены договора, цена договора подлежит уменьшению.

3.13. Окончательный расчет производится при условии получения положительного результата государственной экспертизы проверки сметной документации на соответствие действующим нормативам в области сметного нормирования и ценообразования.

3.14. **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. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке в органах, осуществляющих государственную регистрацию в течение 20 дней.

4.1.3. Осуществлять строительство (создание) Дома, а также 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 предложением 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 и предложение об изменении Договора.

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

4.1.7. До получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома провести итоговый обмер построенных Квартир на соответствие характеристикам Квартир, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору (итоговый обмер Квартир должен производиться после завершения всех работ, которые могут повлиять на окончательную площадь Квартир перед чистовой отделкой, в том числе формирование всех инженерных решений, монтажа коробов и т.д.).

4.1.8. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома:

- уведомить Участника о завершении строительства Дома, путем направления на электронный адрес Участника следующих документов: акты о выполнении технических условий подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, разрешение на допуск энергопринимающих установок (уведомление), выданное органом федерального государственного энергетического надзора, разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта долевого строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;

- 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;

- подать заявку в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет объектов недвижимости, для постановки наружных сетей инженерно-технического обеспечения на кадастровый учет, в случае их строительства от границ инженерно-технического обеспечения до границы земельного участка, в целях дальнейшей передачи в муниципальное образование или ресурсоснабжающей организации и исключения образования бесхозных сетей.

4.1.9. В случаях изменения номенклатуры приобретаемых Квартир, выявления разницы между проектной площадью Квартир и фактической площадью Квартир, а также в иных случаях, влекущих изменение цены Договора, уведомить Участника об изменении цены Договора 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 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 5 (пяти) календарных дней 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 на основании соглашения о сотрудничестве с соответствующим муниципальным образованием, на территории которого осуществляется строительство Дома, а также в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

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. Получить письменное согласие Участника на образование новых земельных участков, образованных из земельного участка, указанного в п. 1.3 настоящего Договора, путем его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения (увеличения) площади), в соответствии с утвержденной документацией по планировке территорий, разработанной Застройщиком, и на совершение иных действий, установленных ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, 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 (десяти) 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 (двух) 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, за счет собственных сил и средств, обязуется в течение 30 дней с момента подписания настоящего Договора:

- обеспечить Дом автоматической круглогодичной фотосъемкой (съемка должна осуществляться с одной точки и обеспечивать максимальное отображение выполняемых работ) с устройством полного архива фотографий по технологии «Таймлапс» (с интервалом не реже одной фотографии в сутки) и последующей ежемесячной (в срок не позднее первого числа месяца) передачей фотографий в адрес Участника;

- 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;

При отсутствии на территории муниципального образования технической возможности постоянного доступа в сеть «Интернет», что должно подтверждаться письмом интернет-провайдера, а также в иных случаях, согласованных с Участником, Застройщик обязан еженедельно с сопроводительным письмом направлять в адрес Участника материалы фото фиксации.

4.1.20. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта проверки и предписания службы государственного строительного надзора ЯНАО, направляет в адрес Участника: копию акта проверки, копию предписания об устранении замечаний, копию извещения об устранении нарушений Застройщиком. Копия ответа службы государственного строительного надзора ЯНАО о рассмотрении извещения об устранении нарушений Застройщиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения также направляется в адрес Участника.

4.1.21. После предварительного письменного уведомления Участником Застройщик обеспечивает беспрепятственный доступ Участнику на строительную площадку объекта в сопровождении ответственного специалиста Застройщика при обязательном проведении соответствующего инструктажа по технике безопасности.

4.1.22. До начала производства работ по устройству теплового контура и закупки соответствующих материалов Застройщик обязан согласовать с Участником цветовое решение фасада здания.

4.1.23. Приступать к строительству Дома только после получения в установленном порядке положительного заключения экспертизы проектной документации, разрешения на строительство, извещения Застройщиком службы строительного надзора о начале строительства и письменного согласия Участника.

4.1.24. В составе проектной документации для строительства многоквартирного жилого дома предусмотреть подключение к сети связи общего пользования, установку систем подъездного и придомового видеонаблюдения (videонаблюдение за прилегающей к дому территорией) и возможность их подключения к аппаратно-программному комплексу «Безопасный город», а также предусмотреть светодиодную подсветку фасада здания.

4.1.25. Уведомить Участника об окончании работ по черновой отделке Квартир и в срок не более 20 (двадцати) рабочих дней с момента такого уведомления предоставить Участнику и представителям Администрации муниципального образования, на территории которого расположен Дом, для осмотра

Демонстрационную квартиру. При наличии замечаний, выявленных в ходе осмотра, провести их устранение за свой счет в течение 5 (пяти) рабочих дней и предоставить Демонстрационную квартиру для повторного осмотра.

Под понятием Демонстрационная квартира в настоящем Договоре понимается типовая двухкомнатная квартира, в которой произведена установка сантехнического и электротехнического оборудования, приборов отопления и приборов учета, чистовая отделка и установка дверных блоков, и обустроенная в соответствии с Приложениями № 1, 2, 4 к настоящему Договору.

Наряду с **Ведомостью отделки Квартир** (Приложение № 2), Застройщик ознакомлен с примерами отделки жилых помещений, опубликованными на официальном сайте Участника www.фжсянао.рф, и обязуется применять их при выполнении отделочных работ в рамках настоящего Договора.

4.1.26. Застройщик обязан возместить Участнику все налоговые потери, если они появятся у Участника по обстоятельствам, связанным с Застройщиком. Застройщик обязан возместить налоговые потери Участнику в течение 5 (пяти) дней с момента получения соответствующего требования Участника с приложением к нему документов, подтверждающих наличие налоговых потерь и их размер.

(п. 4.1.27 включается в Договор при заключении договора уступки или дополнительного соглашения к договору на приобретение жилых (нежилых) помещений, цена которого определена по пп. 5 п. 4.1.1 Порядка определения НМЦ)

4.1.27. Обеспечить получение положительного результата государственной экспертизы проверки сметной документации на соответствие действующим нормативам в области сметного нормирования и ценообразования.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. При необходимости 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 п. 3.3 настоящего Договора.

4.2.3. Приступить к приемке Квартир после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

4.2.5. 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.

4.2.6. 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.

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

4.2.8. Участник вправе осуществлять проверку установленного Застройщиком видеонаблюдения Объекта не реже чем 1 раз в квартал.

4.2.9. Участник согласен с тем, что права Застройщика на земельный участок под Объектом могут быть переданы в залог третьим лицам.

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 пп. 4.1.8 настоящего Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Дома.

5.3. До получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Сторонами с участием представителя соответствующего муниципального образования и эксплуатирующей (управляющей) организации составляется Акт соответствия.

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 (разделы 1, 5).

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

5.8. При наличии подписанного сторонами Акта соответствия, надлежаще оформленной технической документации (Выписки из ЕГРН на Дом и Квартиры (разделы 1, 5), технический план на Дом) и Выписки из ЕГРН на земельный(е) участок(ки), подтверждающей отсутствие зарегистрированных ограничений (обременений) имущественных прав в отношении Квартир в Доме, возникших на основании договоров ипотеки, договоров залога и т.п., Участник подписывает Акт приема-передачи или представляет Застройщику в письменной форме мотивированный отказ от его подписания.

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Квартиры, являющиеся объектом долевого строительства, должны соответствовать требованиям 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 с учетом примеров отделки жилых помещений, опубликованных на официальном сайте Участника www.фжсянао.рф.

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 ключевой ставки 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 и на Дом составляет 5 (пять) лет, со дня подписания Сторонами Акта приема – передачи Квартир. Гарантийный срок также распространяет свое действие на других собственников, которые в последующем приобретут право собственности на Квартиры в результате заключения договоров уступки, купли-продажи или дарения.

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 менее чем 3 (три) года, который исчисляется со дня подписания Сторонами соответствующего Акта приема-передачи Квартиры.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами соответствующего Акта приема-передачи Квартир.

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 настоящего 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 полном объеме в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения предусмотренного в п. 2.2 настоящего Договора срока окончания строительства (дата разрешения ввода Дома в эксплуатацию), Участник вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от цены Договора за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного в п. 5.7 настоящего Договора срока передачи Участнику Квартир, Участник вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от цены Договора за каждый день просрочки.

7.4. В случае просрочки исполнения Участником своих обязательств, предусмотренных п. 3.3 настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки

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 по передаче Квартир Участнику, обеспечивается договором счета эскроу.

7.6. За каждый факт неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами/подпунктами 4.1.8, 4.1.13, 4.1.15, 4.1.16, 4.1.16.1, 4.1.17-4.1.25 настоящего Договора, Застройщик уплачивает штраф в размере 100 000 рублей.

7.7. В случаях нарушения Застройщиком:

- срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства,
- срока исполнения требования о соразмерном уменьшении цены Договора,
- требования о возмещении расходов Участника на устранение недостатков (дефектов)

Застройщик уплачивает Участнику за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению Участнику, начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока для устранения недостатков (оплаты) по день фактического устранения недостатков (оплаты).

Если недостаток (дефект) объекта долевого строительства (жилого помещения) является основанием для признания такого объекта долевого строительства (жилого помещения) непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается от цены Договора.

7.8. В случае нарушения обязательств, указанных в п. 7.6 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 ЯНАО № 36-ЗАО;
- 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 п. 7.7 настоящего Договора;
- 7) нарушения, предусмотренного в п. 2.2 настоящего Договора, срока окончания строительства (дата получения разрешения ввода Дома в эксплуатацию);
- 8) в случаях определенных локальным нормативным актом Участника в сфере

закупочной деятельности, которые не предусмотрены настоящим Договором;

9) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

8.2. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора Участником, внесенная цена договора возвращается Участнику после прекращения договора счета эскроу в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством. Возврат денежных сумм при расторжении настоящего Договора производится Эскроу-агентом на счета, указанные в письменном заявлении Участника.

8.3. 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.

8.4. 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. Застройщик в соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации заверяет и гарантирует Участнику, что является надлежащим образом учрежденным и зарегистрированным юридическим лицом и/или надлежащим образом зарегистрированным предпринимателем, исполнительный орган Застройщика находится и осуществляет функции управления по месту нахождения (регистрации) юридического лица или индивидуального предпринимателя, для заключения и исполнения настоящего Договора Застройщик получил все необходимые согласия, одобрения и разрешения, получение которых необходимо в соответствии с

действующим законодательством Российской Федерации, учредительными и локальными документами Застройщика, не существует законодательных, подзаконных нормативных актов, локальных документов, а также решений органов управления, запрещающих Застройщику или ограничивающих его право заключать и исполнять настоящий Договор, лицо, подписывающее (заключающее) настоящий Договор от имени и по поручению Застройщика, на день подписания (заключения) имеет все необходимые для такого подписания полномочия, Застройщиком уплачиваются все налоги и сборы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также им ведется и своевременно подается в налоговые и иные государственные органы налоговая, статистическая и иная государственная отчетность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. 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.

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

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

10.9. 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.

10.10. 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 «Позэтажные планы квартир».

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Участник:

Застройщик:

Приложение №1

к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____

Стоимость и характеристики Квартир Участника в Доме

" _____ "

№ п/п	Строительный № квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь квартиры, кв.м.	в том числе		Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость квартиры, руб.
						жилая, кв.м.	нежилая, кв.м.		
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
Итого					0,00	0,00	0,00		0,00

Примечание:

Окончательная площадь Квартир будет определена в соответствии с данными технической документации, предоставленной Участнику по результатам проведения кадастровых работ.

Участник:

Директор

Застройщик:

Директор

Приложение № 2к Договору участия в долевом
строительстве

№ _____ от _____

Ведомость отделки квартир**«Наименование объекта»**

Наименование конструкций, инженерные сети, вид работ	Наименование помещения,	Производимые работы, материалы и оборудование
Полы	Комнаты	Укладка ламината классом не ниже 32 толщиной не менее 8 мм. В исключительных случаях при согласовании с заказчиком: - Кварц-виниловое покрытие, гибкий ламинат минимальная толщина защитного слоя не менее 0,40 мм класс износостойкости не ниже 32 - многослойный линолеум на вспененной основе не менее 3,5 мм. Укладка покрытий ведется на тепло-звукоизоляционный слой. Цвет - светлый однотонный.
	Кухня, прихожая, коридор, кладовые (встроенный шкаф)	Укладка ламината классом не ниже 32 толщиной не менее 8 мм. В исключительных случаях при согласовании с заказчиком: - Кварц-виниловое покрытие, гибкий ламинат минимальная толщина защитного слоя не менее 0,40 мм класс износостойкости не ниже 32 - многослойный линолеум на вспененной основе не менее 3,5 мм. Укладка покрытий ведется на тепло-звукоизоляционный слой. Цвет - светлый однотонный.
	Санузел/ванная	Укладка керамической или керамогранитной плитки с нескользящей поверхностью на предварительно подготовленное основание (стяжка) с применением звуко-гидроизоляционных материалов. Цвет - светлый однотонный
	Балконы, лоджии	Укладка керамической или керамогранитной плитки с нескользящей поверхностью и устройством плинтуса из плитки не менее h = 100 мм (в случае окраски стен) и облицовкой площадки порошка входа в квартиру. Цвет - светлый однотонный.
	Плинтуса	Монтаж поливинилхлоридных плинтусов с кабель-каналом (кроме балконов и лоджий, санузлов) Цвет - светлый однотонный или в тон напольного покрытия.
Стены	Комнаты, прихожая, коридор, кладовые (встроенный шкаф)	Поклейка флизелиновых обоев марки не ниже М-1 с подготовкой (в том числе выравниванием) поверхности, по обоям допускается вододисперсионная окраска. В исключительных случаях при согласовании с заказчиком допускается поклейка флизелиновых обоев марки не ниже М-1 с подготовкой (в том числе выравниванием) поверхности. Цвет обоев - светлый однотонный. Или окраска подготовленных (выровненных) поверхностей стен вододисперсионной краской, не более 2-х слоев. Цвет окраски - светлый однотонный.

	Кухня	Поклейка флизелиновых обоев марки не ниже М-1 с подготовкой (в том числе выравниванием) поверхности, по обоям допускается вододисперсионная окраска. В исключительных случаях при согласовании с заказчиком допускается поклейка флизелиновых обоев марки не ниже М-1 с подготовкой (в том числе выравниванием) поверхности. Цвет обоев - светлый однотонный. Или окраска подготовленных (выровненных) поверхностей стен вододисперсионной краской, не более 2-х слоев. Цвет окраски - светлый однотонный. Облицовка рабочей зоны стен над кухонным оборудованием (устройство "фартука" высотой 600 мм) из керамической, глазурованной плитки (в том числе одной стены на всю длину). Цвет плитки - светлый однотонный
	Санузел/ванная	Облицовка керамической плиткой, глазурованной на всю высоту стен. Герметизация мест примыкания ванны к стенам выполняется стеновой плиткой (с наклоном) или пластиковым плинтусом/галтелью. Цвет - светлый однотонный
	Переходные балконы и лоджии (при наличии)	В зависимости от варианта исполнения фасада здания: 1. Кладка из лицевого кирпича под расшивку швов. 2. Штукатурка, фасадная краска. 3. Облицовка плитами либо панелями (из негорючих материалов – фиброцементные панели, керамическая плитка, керамогранит).
Потолки	Комнаты, кухня, прихожая, коридор, кладовые	Улучшенная окраска потолков латексными акриловыми красками с подготовкой (в том числе выравниванием) поверхности с потолочным плинтусом или натяжные с молдингом или потолочным плинтусом (класс пожарной опасности не ниже КМ 4). Цвет - белый
	Санузел/ванная	Монтаж подвесного потолка или улучшенная окраска латексной акриловой краской (в зависимости от конструктивных особенностей помещений). Потолочный плинтус в соответствии с проектным решением или натяжные с молдингом или потолочным плинтусом (класс пожарной опасности не ниже КМ 4). Цвет - белый
	Балконы, лоджии	Окраска вододисперсионной краской, с подготовкой (в том числе выравниванием) светлых тонов.
Окна	Кухня, жилые комнаты, лоджии	Окна по ГОСТ-23166-2024 из теплых ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом. Оконные створки с поворотным и откидным открыванием, ручки с замком безопасности с ключом. Фурнитура по ГОСТ 30674-2023. Ламинирование окна в соответствии с архитектурно-градостроительным решением или белого цвета по согласованию с МО. Установка москитной сетки на одну из створок окна. Защита на окнах от выпадения детей. Откосы – из ПВХ сэндвич-панелей по ГОСТ 19111-2001 либо улучшенная окраска латексной акриловой краской с подготовкой (в том числе выравниванием) поверхности.
	Подоконные доски	Из поливинилхлорида, ламинированные декоративными поливинилхлоридными пленками или из поливинилхлорида, белого цвета.
Двери	Входная квартирная дверь	Блок дверной металлический с толщиной металла не менее 1,8 мм, с заполнением минеральной ватой, окрашенный порошковыми красками, однопольный, с глазком, замком, ручками, с телескопическими наличниками и доборными элементами. Внутренняя отделка двери в цвет межкомнатных дверей или

		напольного покрытия прихожей. Открывание двери определить проектом.
	Комнаты	Дверь царговая из МДФ, с защитным покрытием (CPL- ПВХ), имитирующим натуральную древесную фактуру, с фурнитурой (замок, ручка, петли), напольным или настенным ограничителем, с телескопическими наличниками с двух сторон и доборными элементами по ГОСТ 475-2016.
	Кухня	Дверь царговая из МДФ, с защитным покрытием (CPL- ПВХ), имитирующим натуральную древесную фактуру, с фурнитурой (замок, ручка, петли), напольным или настенным ограничителем, с телескопическими наличниками с двух сторон и доборными элементами по ГОСТ 475-2016.
	Санузел/ ванная	Дверь царговая из МДФ, с защитным покрытием (CPL- ПВХ), имитирующим натуральную древесную фактуру, с фурнитурой (замок, ручка, петли), напольным или настенным ограничителем, с телескопическими наличниками с двух сторон и доборными элементами по ГОСТ 475-2016.
	Балконы, лоджии	Блоки ПВХ ГОСТ 30970-2023 Ламинирование окна в соответствии с архитектурно-градостроительным решением или белого цвета по согласованию, с двухсторонней ручкой.
Сантехническое оборудование и вентиляция санузлов	Санузлы/ванная	Ванна стальная с эмалированным покрытием 1-го сорта в соответствии с п. 6.2.7 ГОСТ 23695-2016 или акриловая с доборами. Цвет - белый. Экран под ванной раздвижной пластиковый с алюминиевым профилем или облицовка стеновой керамической плиткой, глазурованной сос всех сторон открытых сторон. Цвет – белый. Герметизацию примыкания экрана к стене выполнить силиконовым герметиком. Цвет – белый. Смеситель однорычажный и штанга душевая с держателем
		Раковина керамическая 1-го сорта в соответствии с п. 5.2.11 ГОСТ 15167-93 с подвесной тумбой. Цвет - белый. Сифон. Смеситель для раковины однорычажный. Мини-раковина (для гостевого санузла) 1-го сорта в соответствии с п. 5.2.11 ГОСТ 15167-93 на кронштейнах. Сифон. Цвет – белый. Герметизацию пространства между раковиной и стеной выполнить герметиком.
		Унитаз компакт фаянсовый с сиденьем, со сливным бачком 1-го сорта в соответствии с п. 5.2.11 ГОСТ 15167-93, с двойной сливной кнопкой.
		Полотенцесушитель (в случае устройства электрических полотенцесушителей не подлежит размещению над раковиной, ванной и унитазом, в случае устройства водных полотенцесушителей не подлежит размещению над раковиной и ванной). Из нержавеющей стали. Водный или электрический (в зависимости от проекта дома).
		Вентиляция. Естественная вытяжная вентиляция с установкой решетки или клапана. Материал - пластик. Цвет - белый
		Ревизионный люк. Материал - сталь, полимерный материал или древесноволокнистая плита средней плотности или скрытого монтажа с облицовкой керамической плиткой, глазурованной. Цвет - белый, матовый.

		Прокладка трубопроводов (водопроводных и канализационных труб) – скрытая с установкой ревизионных люков. Короб из влагостойких гипсокартонных листов (ГКВЛ) или аквапанели, облицованные плиткой в соответствии с требованиями ведомости отделки стен санузлов/ванных, указанными выше. Короб из ПВХ - панелей или влагостойких гипсокартонных листов (ГКВЛ), облицованного плиткой для скрытия водопроводных и канализационных труб. Цвет панелей - белый. Цвет плитки - светлый однотонный.
Оборудование кухни	Кухня	Электрическая плита с духовым шкафом. При наличии ТУ на газ – плита газовая с духовым шкафом, электророзжигом, газ-контролем. Количество конфорок – 4.
		Естественная вытяжная с притоком через стеновые клапаны.
		Мойка из нержавеющей стали с тумбой или с креплением кронштейнами. Сифон. Смеситель для мойки.
		Прокладка трубопроводов (водопроводных и канализационных труб) – скрытая с установкой ревизионных люков. Короб из влагостойких гипсокартонных листов (ГКВЛ) или аквапанели, облицованные плиткой и (или) оклеены обоями в соответствии с требованиями ведомости отделки стен кухни, указанными выше.
Балконы и лоджии		Внутренние перила. Металлические перила с порошковой окраской или из нержавеющей стали в соответствии с нормативными требованиями (при устройстве витражных конструкций).
Телефонизация		Комплекс внутренних сетей телефонизации, включая заведение сетей в квартиру и установку телефонизационной розетки в прихожей.
Телевидение		Комплекс приемно-распределительной сети телевидения для приема как аналогового, так и цифрового вещания, включая заведение сети в квартиру и установку розетки в большей по площади комнате.
Интернет		Работы выполнить в соответствии с требованиями СП 134.13330.2022 «Системы электросвязи зданий и сооружений. Основные положения проектирования». Предусмотреть в границах земельного участка объекта кабельную канализацию с размещением не менее двух кабельных каналов для возможности прокладки в ней кабельной линии нескольких операторов связи. Запроектировать каналы размещения магистралей оптоволокна в техподполье (чердачном помещении) дома, по каждому подъезду. В каждом из подъездов жилого здания выполнить кабельные шахты для магистральных трасс, вертикально через все здание без каких-либо изгибов (с установкой закладных гильз из металлических труб в межэтажных перекрытиях, для возможности прокладки в ней кабельной линии нескольких операторов связи), кабелепроводы для организации абонентских трасс предусмотреть скрыто от этажной распределительной коробки до каждой из обслуживаемых квартир, с возможностью подключения любым оператором связи. Предусмотреть прокладку кабеля связи (марку определить в соответствии с техническими условиями) от вводного внутреннего коммутирующего устройства до

		распределительного этажного устройства, с последующей поквартирной разводкой и установкой абонентской розетки в прихожей. Для недискриминационного доступа к услугам, предоставляемым разными провайдерами связи, от распределительного этажного устройства до распределительной коробки в прихожей проложить не менее двух кабель каналов.
Радиофикация		При наличии сети проводного радиовещания, комплекс внутренних сетей радиофикации, включая заведение сетей в квартиру и установку розетки абонента. При отсутствии проводного радиовещания, при согласовании с органами местного самоуправления о системе оповещения и информирования населения о чрезвычайных ситуациях, предусмотреть оповещение населения при чрезвычайных ситуациях, в том числе при чрезвычайной ситуации местного характера, через эфирное радио, посредством установки автономных FM-приемников, либо через существующую систему оповещения (громкоговоритель) органа местного самоуправления «Региональная автоматизированная система централизованного оповещения населения (РАСЦО)», «Комплексная система экстренного оповещения населения (КСЭОН).
Домофон		Комплекс приемно-распределительной сети скрытого монтажа. Установка абонентской трубки в прихожей квартиры. Обеспечить двухстороннюю аудиосвязь с управлением дверными замками. Дверными замками оборудуются каждый вход в подъезд. Цвет – белый.
Газификация		Комплекс внутренних сетей газоснабжения, включая установку поквартирного счетчика расхода газа, газовой плиты (4-х конфорочной с духовым шкафом, электророзжиг, газ-контроль) (при наличии газоснабжения и ТУ). При необходимости предусмотреть установку газового оборудования для подготовки отопления, горячего водоснабжения. Предусмотреть установку приборов коммерческого учета газоснабжения с применением системы удаленного сбора, обработки, передачи информации.
Электрификация		Комплекс внутренних сетей электроснабжения, включая поквартирную разводку с установкой распределительных розеток; одно-, двухклавишных электровыключателей скрытого монтажа белого цвета, электророзеток скрытого монтажа белого цвета с наличием защитных шторок, в том числе электророзеток в ванной комнате необходимой степени защищенности для установки стиральной машины и водонагревателя; выпусков электропроводки и патронов для потолочных осветительных приборов во всех помещениях квартиры, лампочек, подвесных крюков для потолочных осветительных приборов во всех помещениях квартиры; в гардеробных над дверью устанавливаются настенные патроны; в ванных и туалетных комнатах над дверью влагозащищенные светильники 2 класса защиты; электрического звонка (электрический звонок разместить на DIN рейке в квартирном распределительном щите возле входной двери с кнопкой для проводного звонка скрытой установки); электророзетки для газовой плиты/ электроплиты (4-х конфорочной с духовым шкафом), в случае если объект не газифицируется; электрического

		водонагревателя (при отсутствии централизованного ГВС); полотенцесушителя электрического (при отсутствии централизованного ГВС); заземление оборудования, включая установку ШДУП в санузлах; поквартирного прибора учета в этажном щите и домового узла учета с применением системы удаленного сбора, обработки и передачи показаний, соответствующего требованиям возможности присоединения приборов учета электрической энергии (мощности) к интеллектуальной системе учета электрической энергии гарантирующего поставщика, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19.06.2020 № 890 «О порядке предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности)». Предусмотреть отдельную розеточную групповую линию и групповую линию освещения на каждое помещение квартиры (жилая комната 1, ..., жилая комната n, кухня, ванная комната, коридор и санузел, электрическая плита). Количество розеток принять в соответствии с требованиями технических регламентов. В щитах квартирных в качестве защитного устройства на групповые линии розеток предусмотреть установку автоматических выключателей дифференциального тока.
Отопление		Комплекс внутренних сетей отопления, включая установку приборов (радиаторы отопления) и регуляторов отопления (в том числе терморегуляторы), поквартирных счетчиков тепловой энергии в местах общего пользования и домового узла учета с применением системы удаленного сбора, обработки, передачи показаний. Поквартирная прокладка трубопроводов скрытая, подключение радиаторов отопления нижнее, скрытое.
Вентиляция		Вентиляция естественно-вытяжная. Для приточной вентиляции воздуха в жилых комнатах и кухнях, обеспечить установку квартирных настенных приточных клапанов, с выводом за облицовочную поверхность фасада с установкой декоративной решетки. Устройства дымоудаления определить проектом.
Водопровод		Комплекс внутренних сетей водоснабжения, включая установку запорно-регулирующей арматуры в местах внутренней разводки, санитарно-технического оборудования (в случае устройства в квартире отдельного санузла установить в туалете при наличии необходимой площади раковину с сифоном, также предусмотреть тройник для подключения стиральной машины в ванной комнате), поквартирных приборов учета ГВС и ХВС в местах общего пользования и домового узла учета с применением системы удаленного сбора, обработки, передачи показаний. При отсутствии централизованного ГВС предусмотреть подготовку ГВС от электрических водонагревателей. Прокладка трубопроводов в квартирах – скрытая.
Канализация		Комплекс внутренних систем канализации, включая установку сантехнического оборудования, отвод для установки стиральной машины (в случае устройства в квартире отдельного санузла установить в туалете при наличии необходимой площади раковину с сифоном). Прокладка трубопроводов в квартирах – скрытая.

Пожарная безопасность		Автоматические дымовые извещатели в квартирах, МОП согласно действующим нормативам. Внутриквартирное пожаротушение с устройством специально выделенного крана на сети ХВС и комплектацией из рукава пожаротушения из негорючего материала.
Видеонаблюдение		Предусмотреть систему видеонаблюдения за подъездными путями и придомовой (прилегающей) территорией и возможностью дальнейшего подключения к аппаратно-программному комплексу "Безопасный город". Установка локальной системы хранения данных (видеорегистратор, сервер видеонаблюдения) в антивандальном шкафу с возможностью подключения к единой системе видеонаблюдения Ямало-Ненецкого автономного округа.

<1> Не подлежит размещению над раковиной, ванной и унитазом (в случае устройства электрических полотенцесушителей) и не подлежит размещению над раковиной и ванной (в случае устройства водяных полотенцесушителей).

Приложение № 3

к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____

График финансирования

« _____ »

№ этапа	Наименование работ	Стоимость этапа, руб.	Сумма финансирования с учётом первоначального платежа, руб.	Сроки выполнения		Сроки финансирования
				начало	окончание	
	Первоначальный платеж	-	30%	-	-	В течение 30 банковских дней после предоставления оригинала Договора (дополнительного соглашения), прошедшего государственную регистрацию, и получения Участником от Застройщика оригинала счета на оплату первоначального платежа
1	Устройство нулевого цикла (100%), в т.ч. подэтапы: – фундамента (свай) – 50% – ростверка – 30% – плит перекрытия – 20%	20%	14%			В течении 30 банковских дней с момента подписания акта приёмки выполненных работ.
2	Устройство теплового контура здания (100%), в т.ч. подэтапы: – устройство несущих конструкций (перекрытий, каркаса) – 35% – устройство входных групп - 5% – устройство внутренних, наружных стен и перегородок – 20% – устройство кровли – 15% – установка оконных блоков – 5% – утепление и облицовка фасада – 20%	35%	25%			В течении 30 банковских дней с момента подписания акта приёмки выполненных работ.
3	Внутренние и наружные работы (100%), в т.ч. подэтапы: – внутренние инженерные сети – 30% – черновая отделка – 23% – установка сантехнического и электротехнического оборудования, приборов отопления и приборов учета - 20% – наружные инженерные сети - 13% – ввод объекта в эксплуатацию - 7% – благоустройство - 7%	25%	17%			В течении 30 банковских дней с момента подписания акта приёмки выполненных работ и получения копии акта ввода объекта в эксплуатацию.
4	Внутренние работы, передача квартир (100%), в т.ч. подэтапы: – чистовая отделка и установка дверных блоков (квартирные, межкомнатные, места общего пользования, тех.помещения) - 50% Передача квартир - 50%	20%	14%			Чистовая отделка и установка дверных блоков - в течение 30 банковских дней с момента подписания акта приемки выполненных работ. Передача квартир - в течение 30 банковских дней с момента передачи по акту Застройщиком Выписок из ЕГРН (разделы 1, 2, 5).
И Т О Г О:		100%	100%			

Участник:

Директор
НО «ФЖС ЯНАО»

Застройщик:

Позэтажные планы Квартир
«Указать наименование объекта по разрешению на строительство»
1 подъезд 1 этаж

Разместить план этажа или секции с указанием строительных номеров квартир,
маркировки квартир (тип, жилая и общая площадь без учета лоджии),
наименования и площади помещений.

Участник:

Директор
НО «ФЖС ЯНАО»

_____ / _____

Застройщик:

(должность,
наименование организации)

_____ / _____