

**Дополнительное соглашение  
к Договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ года**

г. Сыктывкар \_\_\_\_\_.

**Фонд развития жилищного строительства Республики Коми**, в лице исполнительного директора Реслера Александра Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», принимая во внимание перевод прав и обязательств заказчика-застройщика с согласия Дольщика на **Фонд развития жилищного строительства Республики Коми**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ (далее по тексту - Закон 214-ФЗ), составили и подписали настоящее Дополнительное соглашение о внесении изменений и дополнений в Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ года (далее – Договор) о нижеследующем:

Стороны договорились в соответствии с п. 11.3 Договора, внести указанные ниже изменения в Договор:

**1. Раздел 1 Договора «Термины и определения» изложить в следующей редакции:**

«1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по адресу: Нагорный проезд, 1 в г. Сыктывкаре».

Высотность жилого дома – 7 – 14 этажей.

1 секция – 7 этажей; 2 секция – 7 этажей; 3 секция – 9 этажей; 4 секция – 14 этажей.

Общая площадь дома – 14131,08 кв.м;

Материал наружных стен - кирпично-блочный в соответствии с проектом;

Материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетонный каркас;

Этажность – 7/7/9/14 (секционно);

Сейсмостойкость: до 6 баллов.

Класс энергоэффективности: С.

1.1.2. Земельный участок:

- кадастровый номер земельного участка 11:05:0106025:13, общая площадь земельного участка – 1029 кв.м.

Принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Соглашения о переводе прав и обязательств заказчика от 29.11.2017г., зарегистрированного Управлением Федеральной налоговой службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, дата регистрации 16.01.2018 года, регистрационный №11:05:0106025:315-11/001/2018-4.

Документы-основания: договор аренды земельного участка №01/17-103 от 19.06.2017 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, дата регистрации 19.10.2017 года, регистрационный №11:05:0106025:13-11/001/2017-30.

- кадастровый номер земельного участка 11:05:0106025:12, общая площадь земельного участка – 1071 кв.м.

Принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Соглашения о переводе прав и обязательств заказчика от 29.11.2017г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, дата регистрации 16.01.2018 года, регистрационный №11:05:0106025:315-11/001/2018-4.

Документы-основания: договор аренды земельного участка №01/17-102 от 19.06.2017 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Республике Коми, дата регистрации 19.10.2017 года, регистрационный №11:05:0106025:12-11/001/2017-17.

- кадастровый номер земельного участка 11:05:0106025:14, общая площадь земельного участка – 1282 кв.м.

Принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Соглашения о переводе прав и обязательств заказчика от 29.11.2017г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, дата регистрации 16.01.2018 года, регистрационный №11:05:0106025:315-11/001/2018-4.

Документы-основания: договор аренды земельного участка №01/17-104 от 19.06.2017 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, дата регистрации 07.07.2017 года, регистрационный №11:05:0106025:14-11/001/2017-15.

1.1.3. Квартира – часть Дома (жилое помещение), которое будет находиться в Доме и по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит передаче в собственность Дольщику. Квартира имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строительный)	Кол-во комнат	Общая проект. площадь**, кв. м.	Общая проект. площадь*, кв. м.	Общая проект. площадь жил. помещ.	Проектная площадь балкона, кв. м (с понижающим коэф. 0,3)	Этаж	Секция	Оси

\* В общую приведённую проектную площадь Квартир с учетом площади для межкомнатных перегородок включена общая проектная площадь жилого помещения, включая общую проектную площадь лоджии/балкона, рассчитанную с понижающим коэффициентом 0,5/0,3.

\*\* В общую приведённую проектную площадь Квартир без учета площади для межкомнатных перегородок включена общая проектная площадь жилого помещения, включая общую проектную площадь лоджии/балкона, рассчитанную с понижающим коэффициентом 0,5/0,3.

1.1.4. Застройщик – Фонд развития жилищного строительства Республики Коми (ИНН 1101474182, ОГРН 1021100511794), имеющий в аренде Земельный участок и привлекающий денежные средства Дольщиков в соответствии с действующим законодательством для строительства на этом Земельном участке Дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.5. Дольщик – лицо/лица, осуществляющее(ие) долевое финансирование за счет собственных и (или) привлеченных средств на строительство Квартиры и общего имущества в Доме, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.1.6. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. В тексте настоящего Договора Объект долевого строительства может быть поименован как «Квартира», «Жилое помещение», «Помещение» при этом содержание данных терминов будет полностью идентично определению, содержащемуся в пп.2 ст.2 Федерального закона 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».

1.1.7. Общая приведённая площадь Квартиры – состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Закона 214-ФЗ.

1.1.8. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику для строительства Квартиры. Цена договора определяется как сумма денежных средств на строительство Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

2. Раздел 2 Договора «Юридические основания к заключению Договора» изложить в следующей редакции:

«2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ;
- Разрешением на строительство №11-RU11301000-386г/1-2018 от 19.01.2018 года, выданным Администрацией МО ГО «Сыктывкар».
- Разрешением на строительство №11-RU11301000-386г/2-2018 от 19.01.2018 года, выданным Администрацией МО ГО «Сыктывкар»».

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

**3. Пункт 3.2. Раздела 3 Договора «Предмет Договора» изложить в следующей редакции:**

«3.2. Ввод Дома в эксплуатацию не позднее марта 2019 года, при этом допускается досрочный ввод Дома в эксплуатацию.

Стороны соглашаются, что указанные в Договоре сроки ввода Дома в эксплуатацию являются примерными, в силу выполнения Застройщиком проектных, строительных, монтажных и специальных работ, которые предусмотрены государственными градостроительными нормативами, правилами при добросовестном выполнении Застройщиком вышеперечисленных работ в течение срока строительства. Однако это не освобождает Застройщика от выполнения обязательств в разумные сроки и не лишает и не ограничивает право Дольщика на получение Квартиры на условиях, установленных настоящим Договором, и права на защиту своих интересов при недобросовестных действиях Застройщика.

Срок передачи квартиры Дольщику не позднее 31 марта 2019 года, при этом допускается досрочная передача квартиры.

С учётом ввода Дома в эксплуатацию в весенне-зимний период, благоустройство прилегающей территории может быть осуществлено в весенне-летний период, но не позднее октября 2019 года».

**4. Пункт 3.5 Раздела 3 Договора «Предмет Договора» из текста исключить.**

**5. Раздел 4 Договора «Порядок расчётов между Сторонами» изложить в следующей редакции:**

«4.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей из расчета \_\_\_\_\_ рублей за один квадратный метр общей приведённой площади Квартиры, указанной в пп.1.1.3. Договора.

4.2. Оплата цены настоящего Договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора, производится Дольщиком после государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, не позднее \_\_\_\_\_.».

**6. Раздел 5 Договора «Права и обязанности Сторон» изложить в следующей редакции:**

«5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Дома.

5.1.2. Построить Дом в соответствии с проектной документацией и передать Дольщику Квартиру в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- Наружные стены – кирпично-блочные в соответствии с проектом;
- Несущие конструкции – монолитный железобетонный каркас, в соответствии с проектом.
- Межквартирные перегородки – блочные, -каркасные с облицовкой ГКЛ, в соответствии с проектом.
- Окна и балконные двери – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом и приборами

открывания, в соответствии с проектом.

- Дверь квартирная входная – деревянная или металлическая штампованная с врезным замком.

- Остекление лоджии – из алюминиевых профилей с остеклением, в соответствии с проектом.

- Источник теплоснабжения – «ЦВК». Отопление и горячее водоснабжение согласно проекту.

- Водоснабжение и канализация – от внутриквартальных сетей без внутриквартирной разводки и сантехнического оборудования с установкой запорной арматуры, обеспечивающей возможность их подключения, с установкой счетчиков на холодное и горячее водоснабжение.

- Электроснабжение – устройство системы электроснабжения до поэтажного щита с вводом кабеля в квартиру без установки щитка в квартире.

- устройство слаботочных сетей (радио, связь, телевидение) до поэтажного щитка;

5.1.3. Застройщиком не выполняются в рамках исполнения настоящего Договора и не входят в цену настоящего Договора следующие виды работ по внутренней отделке Квартиры:

- устройство межкомнатных перегородок;

- окраска (оклейка) стен, окраска (оклейка) потолков, дверей, полов, трубопроводов (кроме трубопроводов отопления) и других конструкций;

- выравнивающие стяжки по железобетонным плитам;

- устройство полов, включая звуко- и теплоизоляцию;

- установка электроплит, осветительных приборов, внутренней электропроводки, электрозвонков, домофона, сантехоборудования и водоразборной арматуры;

- установка внутренних межкомнатных дверей и встроенной мебели;

- иные работы по внутренней отделке Квартиры.

5.1.4. Допускается досрочная передача Квартиры Дольщику. Акт приема-передачи Квартиры подписывается уполномоченными представителями Застройщика и Дольщика.

5.1.5. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры Дольщик вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Квартиры проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Дому.

5.1.6. В случае, если Квартира построена с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе по своему выбору, с представлением Застройщику обоснований несоответствия объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения Цены Договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Срок рассмотрения претензии составляет 30 (тридцать) календарных дней.

На устранение выявленных недостатков Сторонами в соответствии с Законом 214-ФЗ согласовывается разумный срок, объективно необходимый для устранения выявленных недостатков.

После удовлетворения Застройщиком любого из вышеуказанных требований Дольщика обязанность Дольщика по приемке Квартиры возобновляется.

5.1.7. По окончании строительства Застройщик обязуется уведомить Дольщика о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче. В целях своевременной передачи Квартиры Дольщику и недопущения спорных ситуаций, уведомление возможно, как посредством почтовой корреспонденции, так и лично представителем Застройщика и посредством телефонной связи. Риск неполучения уведомления несет адресат.

Стороны признают юридическую силу документов, подписанных и полученных по электронной почте. Адреса электронной почты и номера телефона фиксируются в реквизитах сторон настоящего договора, стороны принимают на себя ответственность за достоверность указанной информации. Каждая Сторона может ссылаться на документы, с учётом вышеизложенного, в качестве подтверждения данного факта. По требованию любой из Сторон составляется дубликат в бумажном виде, имеющий силу оригинала.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Самостоятельно и по своему усмотрению осуществлять строительство Дома, привлекать подрядчиков и иных лиц для осуществления своих обязательств по настоящему Договору.

5.2.2. По своему усмотрению внести в объект (Дом) незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, при условии, что по завершении строительства Дом в целом будет отвечать требованиям проектной документации.

5.2.3. При уклонении Дольщика от принятия или при отказе Дольщика от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня отправки уведомления о начале передачи, вправе составить Односторонний акт передачи Квартиры или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящим подпунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

При этом обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента извещения Дольщика о составлении указанного акта.

Уклонение Дольщика от принятия Квартиры или отказа от ее принятия считаются злоупотреблением права по смыслу действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

5.2.4. В случае уклонения Дольщика от государственной регистрации права собственности на Квартиру в срок, предусмотренный п. 5.3.3. настоящего Договора, Застройщик вправе обратиться в суд для обяания Дольщика осуществить действия, необходимые для государственной регистрации права на Объект долевого строительства

5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить оплату цены по настоящему Договору в размере и порядке, установленных пунктом 4 настоящего Договора.

5.3.2. В течении срока, указанного в уведомлении от Застройщика о начале передачи Квартиры, принять Квартиру по Акту приема-передачи. После подписания Акта приема-передачи Квартиры в пользование Дольщика последний самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры и иного имущества.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Квартиру не позднее двух месяцев со дня подписания Акта приема-передачи. Регистрация права собственности производится Дольщиком за его счет.

5.3.4. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3.5. В случае совершения Дольщиком уступки права требования по настоящему Договору Дольщик обязуется письменно (в месячный срок) известить Застройщика о произведенной уступке права требования, а также представить заверенную Дольщиком копию заключенного им договора уступки права требования с отметкой о его государственной регистрации.

5.4. Дольщик имеет право:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Дома.

5.4.2. Производить отделочные работы, монтаж сантехнического и другого оборудования самостоятельно и за свой счет только после подписания Акта приема-передачи Квартиры».

7. Раздел 6 Договора «Качество Квартиры. Гарантия качества» изложить в следующей редакции:

«6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Дом.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры и Дома, составляет пять лет со дня передачи

объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Дома и передаваемое Дольщику, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

6.3. В случае выявления недостатков (дефектов) Квартиры в связи с наступлением последствий, предусмотренных ч.7 ст.7 Законом 214-ФЗ, Застройщик не несет ответственности за такие недостатки (дефекты) Квартиры».

8. Пункт 11.2. раздела 11 Договора «Заключительные положения» изложить в следующей редакции:

«Стороны подтверждают правильность и достоверность почтовых реквизитов, персональных данных, указанных в настоящем Договоре и считает направление любых уведомлений по данным реквизитам надлежащим уведомлением. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) извещать друг друга».

9. Пункт 11.5. раздела 11 Договора «Заключительные положения» изложить в следующей редакции:

«Сторонами установлен обязательный претензионный, досудебный порядок урегулирования возможных споров. Согласно п.5.1.6. настоящего Договора срок рассмотрения претензии составляет 30 (тридцать) календарных дней».

10. Пункт 11.7. Раздела 11 Договора «Заключительные положения» изложить в следующей редакции:

«11.7. Допуск Дольщика на строительную площадку Дома для ознакомления с ходом строительства возможен только с согласия Застройщика и в присутствии его представителя. Дольщик не вправе вмешиваться в административно-хозяйственную деятельность Застройщика, связанную с производством работ по строительству Дома».

11. Пункт 11.8. Раздела 11 Договора «Заключительные положения» изложить в следующей редакции:

«11.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры или Одностороннего акта передачи Квартиры или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, в случае, предусмотренном Законом 214-ФЗ.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены по настоящему Договору и подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры».

12. Раздел 12 Договора «Реквизиты сторон» изложить в следующей редакции:

Застройщик:	Дольщик:
<b>Фонд развития жилищного строительства Республики Коми</b>	

<p>Адрес (юридический и почтовый):  167023, г. Сыктывкар, ул. Морозова, д.100  Телефон: (8212)30-10-70  Электронный адрес: <a href="mailto:fond@frgsrk.ru">fond@frgsrk.ru</a>  Web-сайт: <a href="http://www.frgsrk.ru">www.frgsrk.ru</a>  ИНН 1101474182, ОГРН 1021100511794,  КПП 110101001  Банковские реквизиты: получатель ФРЖС РК  р/сч № _____  Филиал №7806 Банка ВТБ (ПАО) Санкт-Петербург, БИК 044030707  к/сч № 30101810240300000707</p> <p><b>Исполнительный директор</b></p> <p>_____ / А.Г. Реслер /</p>	_____ / /
--	-----------

**13.** Остальные условия Договора остаются в силе и подлежат исполнению Сторонами в полном объеме.

**14.** Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**15.** Настоящее дополнительное соглашение составлено в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр – Дольщику, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**16. Реквизиты и подписи Сторон:**

Застройщик:	Дольщик:
<p><b>Фонд развития жилищного строительства Республики Коми</b>  Адрес (юридический и почтовый):  167023, г. Сыктывкар, ул. Морозова, д.100  Телефон: (8212)30-10-70  Электронный адрес: <a href="mailto:fond@frgsrk.ru">fond@frgsrk.ru</a>  Web-сайт: <a href="http://www.frgsrk.ru">www.frgsrk.ru</a>  ИНН 1101474182, ОГРН 1021100511794,  КПП 110101001  Банковские реквизиты: получатель ФРЖС РК  р/сч № _____  Филиал №7806 Банка ВТБ (ПАО) Санкт-Петербург, БИК 044030707  к/сч № 30101810240300000707</p> <p><b>Исполнительный директор</b></p> <p>_____ / А.Г. Реслер /</p>	_____ / /