

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Ярославль

« »

2018 года

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «А-строй», в лице директора Самсонкиной Вероники Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Участник долевого строительства: гражданин РФ, пол, г.р., место рождения:., паспорт гражданина РФ: серия №, выдан., код подразделения:, зарегистрирован по адресу :, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – Договор) участия в долевом строительстве многоквартирного дома о нижеследующем:

Вводная статья

В рамках настоящего Договора Стороны принимают следующие термины и их толкование:

Застройщик – юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором, при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

Объект долевого строительства — помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Проектная декларация — информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

Проектная декларация публикуется Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Цена договора — сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства в **собственность** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Описание Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

Место нахождения Объекта долевого строительства:

город: Ярославль, ул. Пилотов (у дома №7)

Земельный участок под Объектом долевого строительства:

- кадастровый номер: 76:23:061401:4320
- площадь: 8194,0 кв.м.
- назначение: для строительства 4-х этажного жилого дома с инженерными коммуникациями

Многоквартирный дом:

- строительный номер: г. Ярославль, ул. Пилотов (у дома №7)
- этажность: 4
- общая площадь: 272,09 кв.м.
 - материал наружных стен: керамический кирпич, облицовка из утолщённого керамического кирпича.
- материал и поэтажных перекрытий: сборный железобетон
- класс энергоэффективности: В
- класс сейсмостойкости: менее 6.

Местоположение Объекта долевого строительства в многоквартирном доме:

- этаж:
- расположение относительно лестницы: см. приложение 1

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

номер	назначение (жилое, нежилое)	вид (квартира, комната, помеще- ние)	общая площадь*	жилая площадь	количес- тво комнат и их площадь	высота потол- ков**	помещения вспомогатель- ного использования, их количество, площадь	лоджии, веранды, балконы, террасы, их количество, площадь

* общая площадь Объекта состоит из суммы площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования (кухня, коридор, санузел, подсобное помещение), предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием, а также включая лоджию, балкон и т.п.

** возможно расхождение +/- 5 см

План Объекта долевого строительства согласно проектной документации является Приложением № 1 к Договору.

1.3 Строительство дома будет завершено в срок 2 квартал 2018 года и Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в срок, указанный в п.4.3.

1.4. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора.

Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

2.2. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации.
- Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме и доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- утвержденная бухгалтерская отчетность, а именно: бухгалтерские балансы, отчеты о прибылях и убытках, отчеты об изменениях капитала, отчеты о движении денежных средств, отчеты о целевом использовании полученных целевых средств (при наличии за отчетный период), расчеты оценки стоимости чистых активов акционерного общества, за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;
- аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;
- Разрешение на строительство № 76-301000-008-2018 от «02» февраля 2018 года.

Выдано Департаментом строительства Ярославской области

Договор №128а/2015 аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, предоставленного для строительства по результатам аукциона, зарегистрированного в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 25 января 2016 года, номер регистрации 76-76/023-76/001/007/2016-230/1

Договор №1 субаренды находящегося в государственной собственности земельного участка, предоставленного для строительства по результатам аукциона от 16 августа 2017 года, зарегистрированного в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 29 августа 2017 года, номер регистрации 76:23:061401:4320-76/023/2017-6

Дополнительное соглашение №1к договору №1 субаренды находящегося в государственной собственности земельного участка, предоставленного для строительства по результатам аукциона от 30 августа 2017 года, зарегистрированного в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 13 сентября 2017 года, номер регистрации 76:23:061401:4320-76/023/2017-7

перечислением Застройщика в публично – правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» 1,2% от стоимости настоящего договора.

- оформленная надлежащим образом проектная документация;
- размещение проектной декларации на сайте в сети «Интернет»;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства.

Цена договора, сроки, порядок ее уплаты и изменения.

3.1. Общая цена Договора составляет () рублей.

Указанная стоимость является окончательной и не подлежит изменению, за исключением случаев, указанных в п. 3.5, 3.6 настоящего Договора.

3.2. Цена Договора рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, и определяется как произведение размера общей площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства на стоимость 1 м² общей площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Указанная в п.3.1 Договора сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в том числе: на

приобретение (аренду или субаренду) земельных участков, на которых осуществляется строительство жилья или иных объектов, подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также на проведение государственной экспертизы этой документации в случае обязательности проведения экспертизы, возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, подключение (присоединение) к сетям инженерно – технического обеспечения, благоустройство прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства признаются таковыми независимо от времени их осуществления (до заключения настоящего Договора или после).

3.4. . Уплата цены Договора производится в следующем порядке:

3.4.1. - Денежные средства в сумме () рублей, уплачиваются Дольщиком за счет собственных средств, в течение 3-х календарных дней от даты регистрации основного Договора, уплачиваются за счет личных денежных средств;

- Денежные средства в сумме () рублей, оплачивается **Участником долевого строительства** за счет кредитных средств, предоставленных ПАО «Сбербанком России» (публичное акционерное общество) местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, почтовый адрес: 150014, г. Ярославль, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 57/17, Ярославское отделение № 17 Сбербанка России. Реквизиты: к/с 30101810500000000670 в Отделении Ярославль, БИК 047888670, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, по Кредитному договору № от 2018 г. , заключенному между **Участником долевого строительства и Банком.**

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

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

ООО «А-строй»

Юридический адрес: г. Ярославль, ул. Лисицына, д.67, пом. 48.

ОГРН 1137606001202

ИНН 7606090534

КПП760401001

Р/С 40702810861000615877 в Ярославский РФ АО «Россельхозбанк» г. Ярославль

БИК 047888717

Одновременно с государственной регистрацией права собственности **Участника долевого строительства** на квартиру, оно передается в залог «БАНКУ» (считается заложенным в силу закона) в соответствии со ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залому является «БАНК», а Залогодателем – **Участник долевого строительства.**

Одновременно с государственной регистрацией основного договора долевого участия право требования Участия на объект долевого строительства передает в залог Банку в соответствии со ст. 77 ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)”.

Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Участником долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства/Объект долевого строительства не возникает.

В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, при условии оплаты Участником части Цены договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 10 банковских дней с даты расторжения настоящего договора фактически полученную Застройщиком сумму кредитных средств по следующим реквизитам: к/с 30101810500000000670 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ярославской области, БИК 047888670, с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения _____ обязательств по Кредитному договору № _____ от « _____ » _____ 2018 г.», с обязательным письменным уведомлением Сторонами Банка об этом не менее чем за 5 (Пять) банковских дней до даты соответствующего перечисления.

Датой осуществления платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. В случае увеличения общей площади помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Обязанность оплатить стоимость квадратных метров, составляющих разницу между фактической площадью Объекта долевого строительства и площадью Объекта долевого строительства, предусмотренной п.1.2 настоящего Договора, возникает у Участника долевого строительства не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения им от Застройщика соответствующего уведомления на основании обмеров, проведенных органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. К указанному уведомлению Застройщик прикладывает документ, выданный органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, подтверждающий увеличение фактической площади помещения.

3.6. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Обязанность возратить стоимость квадратных метров, составляющих разницу между фактической площадью Объекта долевого строительства и площадью Объекта долевого строительства, предусмотренной п.1.2 настоящего Договора, возникает у Застройщика не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения им соответствующего заявления от Участника долевого строительства. К указанному заявлению прикладывается документ, выданный органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, подтверждающий уменьшение фактической площади помещения.

4. Передача квартиры Участнику долевого строительства.

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

В передаточном акте указываются дата передачи и основные характеристики передаваемого помещения. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее в срок 90 дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п.1.3 настоящего Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, обозначенный в сообщении (уведомлении), или, если такой срок сообщением (уведомлением) не установлен - в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения (уведомления).

4.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора о качестве, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.5. Договора.

4.6. В случае если Застройщик и Участник долевого строительства приходят к соглашению о наличии и устранении имеющихся в Объекте долевого строительства недостатков, составляется акт, в котором указываются выявленные недостатки и срок их устранения Застройщиком.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, указанных в п.4.5., 4.6 Договора) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства

от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.7. В соответствии со ст. 219 Гражданского кодекса РФ, право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Для государственной регистрации своего права на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства в течение 7 (семи) дней с момента подписания передаточного акта предъявляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области свой экземпляр договора, передаточного акта, иные необходимые документы. Расходы по государственной регистрации договора, изменений и дополнений к настоящему договору, регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

4.8. В соответствии со ст.290 Гражданского кодекса РФ у Участника долевого строительства при возникновении права собственности на помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические подвалы, технические помещения и технические коридоры, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование и т.п.). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения. Передача указанного имущества по акту не производится.

4.9. После подписания передаточного акта Долящик самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией помещения и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

4.10. На переданное Застройщиком по передаточному акту помещение может быть изготовлен кадастровый паспорт. Услуги по его изготовлению подлежат дополнительной оплате на основании отдельного, подписанного Сторонами соглашения.

5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

5.4. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.5. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

5.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных

Участником долевого строительства. Расчет указанных процентов производится со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

5.7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства, или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, в том числе:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Дома;
- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;
- нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.9. Гарантийные обязательства Застройщика не распространяются на недостатки и строительные недоделки, не отраженные в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, мероприятия).

6. Обязанности Сторон.

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, в установленный настоящим Договором срок, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своего обязательства по его оплате.

6.1.2. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В случае несогласия Дольщика на изменение договора, Застройщик несет ответственность за возникшее по его вине нарушение сроков строительства.

6.2. Участник долевого строительства обязан:

6.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

6.2.2. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту.

6.2.3. Оформить право собственности на Объект долевого строительства согласно действующему законодательству.

6.2.4. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить его перепланировку (снос стен и перегородок, установку решеток, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ с инспекцией энергетического надзора.

6.2.5. В случае аварий внутренних тепло - энерго - и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба имуществу других собственников) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

6.2.6. Не передавать права и обязанности Участника долевого строительства, возникающие из Договора, третьим лицам по договору уступки, без согласия Застройщика.

7. Обеспечение исполнения обязательств по договору

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

– предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок;

– строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

7.2. В случае государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства он считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

7.3. С даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома до даты передачи Объекта долевого строительства, указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

7.4. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

– наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

– прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

7.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк РФ принятые ею в рамках вида страхования "страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору", правила страхования и удовлетворяющей требованиям п.2 ч.1 ст.15.2 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 РФ».

8. Ответственность сторон.

8.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.2.4. настоящего Договора, участник оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% от стоимости этих работ в течение 30 (тридцати) дней с момента получения соответствующего требования. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.3. Застройщик и Участник долевого строительства за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему Договору несут иную имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора, если не докажут, что неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Действие Договора прекращается с момента расторжения или выполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

9.3. Расторжение настоящего Договора возможно по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством.

9.4. 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, если иной срок не указан в самом уведомлении. Указанное уведомление, с причинами расторжения, должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, при условии оплаты Участником долевого строительства части Цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты расторжения/прекращения настоящего Договора сумму кредитных средств согласованную с Банком, полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору по следующим реквизитам: к/с 3010181050000000670 в Отделении Ярославль, БИК 047888670, в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком Участнику долевого строительства по Кредитному договору.

9.6. Если сумма, перечисленная Застройщиком Банку, превышает размер задолженности Участника долевого строительства перед Банком по Кредитному договору, то оставшиеся после погашения задолженности денежные средства возвращаются Банком Участнику долевого строительства на счет Участника долевого строительства по его указанию, взаимоотношения между Участником долевого строительства и Банком определяются условиями заключенного Кредитного договора о предоставлении кредита на цели участия в долевом строительстве.

9.7. Сумма денежных средств оплаченная Участником долевого строительства за счет собственных средств и подлежащая возврату возвращается Застройщиком на счет Участника долевого строительства по его указанию.

9.8. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

9.9. В случае получения от Участника долевого строительства уведомления об изменении реквизитов Банка с приложением соответствующего заверенного печатью Банка уведомления, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в данном уведомлении.

10. Заключительные положения.

10.1. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если составлены в письменной форме, подписаны полномочными представителями Сторон и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Стороны обязуются разрешать все возникающие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 14 (четырнадцать) календарных дней, если иной срок не установлен конкретными условиями договора или законом. При не достижении соглашения или не получения ответа на претензию, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

10.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один – для Участника долевого строительства, один – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригинальными.

11. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:	Участники долевого строительства
ООО «А-строй» Юридический адрес: 150014. г. Ярославль, ул. Лисицына, д.67, пом. 48. ОГРН 1137606001202 ИНН 7606090534 КПП 760401001 Р/С 40702810861000615877 в Ярославский РФ АО «Россельхозбанк» г. Ярославль БИК 047888717 Тел. (4852) 64-30-03 e-mail: v-stroy2015@mail.ru Директор _____ / В.И.Самсонкина	

С _____ проектной _____ декларацией
ознакомлен: _____ / _____

