

**ДОГОВОР № №-Ч/ХХ-2018**  
**участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома**

г. Ярославль

«\_\_» 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Аванта», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Никулушкина Ивана Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик» («Участник долевого строительства»), с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:**

**ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон 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»;
- Разрешение на строительство № 76-301000-528-2017 от 29.11.2017 года, выданное Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля. Срок действия до **31 марта 2020 г.**
- Договор купли-продажи от «02» ноября 2017 года, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 09.11.2017 г., номер регистрации 76:23:050412:8-76/023/2017-5;
- Решение Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Аванта» об увеличении уставного капитала общества за счёт внесения дополнительного вклада единственным участником общества от «14» ноября 2017 года, удостоверенное Пилипенко Еленой Владиславовной, нотариусом Ярославского нотариального округа (зарегистрированное в реестре за № 2-1746);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 09.11.2017 на земельный участок с кадастровым номером 76:23:050412:8;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 20.11.2017 на земельный участок с кадастровым номером 76:23:050412:6;
- Проектная декларация от «05» февраля 2019 года.

**ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего договора применяются следующие термины:

**Объект недвижимости, Дом** – многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями, расположенный по адресу: г. Ярославль, ул. Чехова, д. 34, создаваемый с привлечением средств Участников долевого строительства, обладающий следующими характеристиками:

- этажность – 11 этажей
- общая площадь дома – 9717 кв.м.
- количество квартир – 107

Полная информация о строящемся Объекте недвижимости раскрывается на сайте Застройщика в сети «Интернет» по адресу: [чеховпарк.рф](http://чеховпарк.рф).

**Квартира (Объект долевого строительства)** – структурно-обособленное жилое помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, и имеющее следующие характеристики: квартира с условным номером № \_\_, этаж: \_\_, количество комнат: \_\_, общая расчётная площадь (согласно проектной документации): \_\_ кв.м.

**Земельные участки** – площадью 1000 кв.м., кадастровый номер: 76:23:050412:6 и площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 76:23:050412:8, расположенные по адресу: г. Ярославль, ул. Чехова д.34, принадлежат ООО «Аванта» на основании договоров купли-продажи и Решения Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Аванта» об увеличении уставного капитала общества за счёт внесения дополнительного вклада единственным участником общества, указанных в разделе «Юридические основания заключения договора» настоящего договора.

**Разрешение на строительство** – документ 76-301000-528-2017, выданное Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля 29.11.2017., наделяющее Застройщика правом осуществлять строительство Объекта недвижимости. Срок действия разрешения на строительство –**до 31 марта 2020 г.**

**Проектная декларация** – Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в сети «Интернет» на сайте чеховпарк.рф, в соответствии с действующим законодательством РФ.

**Участник долевого строительства, Дольщик** – физическое или юридическое лицо, обязующееся уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

**Расчётная площадь Квартиры** - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартиры и Площади лоджий (балконов), подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов.

**Общее имущество Дома** – ИТП, электрощитовая, тамбуры входов, лестничные клетки, площадки перед квартирами, венткамеры, узел ввода водопровода, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения, благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, за исключением площадей, переданных Участникам долевого строительства в процессе реализации проекта.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является долевое участие Сторон в финансировании строительства Дома, расположенного по адресу г. Ярославль, ул. Чехова, д. 34, именуемый в дальнейшем Дом, в объёме, установленном Договором, и принятие по окончании строительства в собственность определенного Объекта долевого строительства (Квартиры) в построенном Доме.

1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, по окончании строительства Дома и получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Дольщику в собственность находящееся в Доме вновь созданное жилое помещение (Квартира) с условным номером № \_\_\_, этаж: \_\_\_, количество комнат: \_\_\_, общая расчётная площадь: \_\_ кв. м., а также долю в праве собственности на общее домовое имущество, состоящее из: тамбуры; земельный участок, на котором расположен Дом; лестничные площадки, лестницы; щиты лестничные поэтажные с квартирными счетчиками учета электроэнергии; электрощитовая; система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения; электрическая разводка, светильники в подъезде, на лестничных площадках, ограждающие несущие и ненесущие конструкции.

Технические характеристики Квартиры, план квартир и с указанием местоположения на плане Дома и их описание, составленное Застройщиком и согласованное с Дольщиком, указаны в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Ориентировочный срок ввода Дома в эксплуатацию - **не позднее «30» марта 2020 года**. Датой ввода Дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Застройщик обязан передать, а Дольщик принять жилое помещение (Квартиру) по передаточному акту, составленному по форме Застройщика, не позднее 6-ти (Шести) месяцев с даты ввода в эксплуатацию Дома. Застройщик вправе закончить строительство Дома и передать Квартиру Дольщику ранее указанного срока.

В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до наступления срока передачи Квартиры, направляет Дольщику предложение об изменении срока передачи квартиры. Изменение срока передачи квартиры оформляется дополнительным соглашением.

1.4. По завершению строительства Дома, сдаваемая общая проектная площадь Квартиры, указанная в п. 1.2. настоящего договора может изменяться, что может повлечь за собой изменение стоимости Квартиры в порядке, указанном в пунктах 2.4. и 2.5. настоящего договора.

1.5. Застройщик осуществляет строительство квартир в Доме, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, в соответствии с комплектацией отделки Квартиры, приведенной в Приложении № 1 к Договору.

1.6. Застройщик гарантирует, что Квартира, указанная в пункте 1.2. настоящего договора, не заложена, в споре и под запретом (арестом) не состоит, не обременена правами третьих лиц, включая залог, иные права и ограничения, аналогичный договор на вышеуказанную Квартиру ни с кем более не заключен. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами.

1.7. Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, подтверждает своё согласие на обработку и передачу Застройщику персональных данных Участника долевого строительства, содержащихся в Договоре. Обработка персональных данных осуществляется в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе, передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение срока действия Договора и в течение 5-ти (Пяти) лет после окончания его срока действия. Указанное согласие может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

1.8. Участник долевого строительства подтверждает своё согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

1.9. Участник долевого строительства одобряет и даёт согласие на будущие сделки по обременению земельного участка для строительства Дома (Жилого комплекса в целом), его частей залогом в пользу других Участников долевого строительства; а также по владению и пользованию земельным участком для строительства Дома, его частями. Участник долевого строительства также даёт согласие на проведение межевания земельного участка под эксплуатацию Дома.

1.10. Подписанием настоящего договора Дольщик даёт своё согласие на безвозмездную передачу в собственность совместно с квартирой № 34 участка/участков эксплуатируемой кровли в осях В-Г/20-22 на

отметке +27,000 м., совместно с квартирой № 35 участка/участков эксплуатируемой кровли в осях В-Г/16-18 на отметке +27,000 м., совместно с квартирой № 69 участка/участков эксплуатируемой кровли в осях В-Г/13-15 на отметке +27,000 м., совместно с квартирой № 70 участка/участков эксплуатируемой кровли в осях В-Г/8-10 на отметке +27,000 м., совместно с квартирой № 105 участка/участков эксплуатируемой кровли в осях В-Г/6-8 на отметке +27,000 м., совместно с квартирой № 106 участка/участков эксплуатируемой кровли в осях В-Г/1-3 на отметке +27,000 м.

1.11.Участник долевого строительства одобряет и даёт согласие на внесение Застройщиком изменений в проект строительства Дома, которые, в том числе, но не исключительно, могут повлечь уменьшение площади земельного участка, состава и площади общего имущества, подлежащего передаче в общую собственность всем участникам долевого строительства, а также изменение конструктивных элементов, инженерных сетей и оборудования Дома.

При этом вносимые Застройщиком изменения в проект строительства не должны привести к изменению общей площади и стоимости Квартиры, за исключением случаев, предусмотренных в п. 2.3. - 2.5. Договора.

В случае внесения Застройщиком изменений в проект строительства, Участник долевого строительства обязуется подписать дополнительное соглашение к настоящему договору, отражающее изменения в Объекте строительства, и в течение одного месяца с зарегистрировать его в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1.По согласованию Сторон цена настоящего договора (сумма инвестирования Квартиры) составляет \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек), из расчёта стоимости \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) за 1 (Один) квадратный метр.

2.2. Оплата суммы инвестирования Квартиры в размере \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) осуществляется за счёт собственных средств Дольщика, которые Дольщик оплачивает в безналичном порядке путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика в течение 3-х (Трёх) рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области;

Обязательства Участника долевого строительства по оплате суммы инвестирования Квартиры считаются полностью исполненными после оплаты цены настоящего договора, указанной в пункте 2.1. Договора, в полном объёме.

2.3.В случае, если фактическая площадь Квартиры по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством РФ, будет отлична (больше или меньше) на 1 (Один) квадратный метр от общей расчётной площади, перерасчёт цены Договора не производится.

2.4.В случае увеличения фактической общей площади передаваемой Квартиры более чем на 1 (Один) квадратный метр по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством РФ, по сравнению с данными проектной документации, Дольщик обязуется уплатить Застройщику разницу, определяемую как произведение указанной в пункте 2.1. настоящего договора стоимости одного квадратного метра на разницу между фактической площадью Квартиры и общей расчётной площадью Квартиры за минусом одного квадратного метра. Уплата разницы, рассчитанной в результате определения фактической площади Квартиры в данном случае, производится Дольщиком в течение пяти рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления (счёта).

2.5.В случае уменьшения фактической площади передаваемой Квартиры более чем на 1 (Один) квадратный метр согласно обмерам общей площади, произведенным органами технической инвентаризации, Стороны производят перерасчёт стоимости Квартиры, определяемый как произведение указанной в пункте 2.1. настоящего договора стоимости одного квадратного метра на разницу между фактической площадью Квартиры и общей расчётной площадью Квартиры за минусом одного квадратного метра. Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства, производится Застройщиком в течение пяти рабочих дней с даты получения от Дольщика соответствующего письменного уведомления.

2.6.Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику, определенный в пункте 2.1. настоящего договора, а также стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства (Квартиры), являются фиксированными и изменению не подлежат за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2.4. и 2.5. настоящего договора.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1.Дольщик обязан:

3.1.1.Своевременно и в полном объеме предоставлять средства для строительства Дома в соответствии с условиями Договора, то есть оплатить денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных разделом 2 настоящего договора.

3.1.2.В течение 7-ми (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика приступить к осмотру и приемке Квартиры по акту приёма-передачи.

3.1.3.После подписания акта приема-передачи жилого помещения (Квартиры), либо после истечения двух месяцев, в течение которых Дольщик обязан был принять Квартиру, последний самостоятельно несёт

расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

3.1.4. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить никакие перепланировки и переустройства Квартиры, а также изменение фасада Дома, не производить установку дополнительного оборудования, в том числе дополнительной металлической двери в Квартиру и на лестничную площадку.

В случае самовольного выполнения Дольщиком работ по перепланировке и переустройству Квартиры или по изменению фасада Дома Застойщик вправе ограничить Дольщику свободный доступ в Квартиру до момента принятия Дольщиком Квартиры по передаточному акту. В этом случае Дольщик возмещает Застойщику средства, необходимые для приведения Квартиры в проектное состояние, самовольно выполненные Дольщиком отдельные и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Дольщику не подлежат.

В случае аварии внутренних, тепло-, энерго - и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Дольщиков) принимать все необходимые меры к устраниению ущерба и их последствий за свой счет.

3.1.5. Самостоятельно нести все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и оформлением права собственности на Квартиру.

3.1.6. Исполнить принятые на себя обязательства в полном объеме и надлежащим образом.

### **3.2. Дольщик вправе:**

3.2.1. Получать от Застойщика информацию о ходе строительных работ.

### **3.3. Застойщик обязуется:**

3.3.1. Исполнять обязанности, осуществлять права и нести ответственность в объеме, предусмотренном действующими строительными нормами и иным и законодательными актами, обычаями делового оборота и положениями настоящего договора на этапе подготовительных работ, при проектировании, строительстве и вводе Дома в эксплуатацию.

3.3.2. Осуществлять технический надзор за строительными, монтажными и проектными работами, осуществлять поставку оборудования, входящую в функции Застойщика.

3.3.3. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению – на строительство Квартиры и Дома в целом.

3.3.4. Застойщик обязуется извещать Дольщика об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

3.3.5. Принять участие в приемке законченного строительством и подготовленного к эксплуатации Дома с его инженерной инфраструктурой, а также получить Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

3.3.6. После получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10-ти (Десяти) дней передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

3.3.7. Передать Дольщику Квартиру по акту приёма-передачи в соответствии с пунктом 1.3. Договора. Площадь лестничных проемов, лестничных площадок, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

### **3.4. Застойщик имеет право:**

3.4.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих доли Дольщика.

3.4.2. Самостоятельно выбирать подрядчиков (субподрядчиков) для выполнения работ по строительству Квартиры/Дома.

3.4.3. Требовать от Дольщика своевременного финансирования для осуществления строительства Квартиры/Дома в объеме и сроки, определенные настоящим договором.

## **4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА КВАРТИРЫ**

4.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застойщиком Дольщику по настоящему договору, должно соответствовать проектной документации на Дом, требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям в области строительства. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

4.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Дома, составляет **5-ть (Пять)** лет и исчисляется со дня передачи Застойщиком Квартиры Дольщику по передаточному акту. Гарантийный срок на технологическое и инженерное

оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, составляет **3 (Три) года** и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого строительства (Квартиры) в Доме.

4.3. При выявлении Дольщиком скрытых дефектов в Квартире в пределах гарантийного срока, Дольщик обязан немедленно письменно уведомить об этом Застройщика в целях предъявления претензий к строительным организациям и устранения дефектов в разумные сроки, но не более тридцати календарных дней с момента письменного предъявления Дольщиком требований об их устранении. Недостатки должны быть устранены Застройщиком в течение 30-ти (Тридцати) календарных дней с момента получения уведомления Дольщиком.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

- 5.1. Передача квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.
- 5.2. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик передает Квартиру не позднее предусмотренного настоящим договором срока.
- 5.3. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи или иного срока передачи согласованного Сторонами направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Дома и о готовности квартиры к передаче.
- 5.4. Застройщик в сообщении предупреждает Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия со стороны Дольщика.
- 5.5. Сообщение направляется Дольщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручается лично Дольщику под расписку.
- 5.6. Дольщик, получивший сообщение от Застройщика о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче обязан приступить к её принятию в течение семи дней со дня получения указанного сообщения.
- 5.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 5.6. настоящего договора срок или при отказе от принятия квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня предусмотренного договором срока передачи вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признаётся перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Квартиры.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. Застройщик несёт риск случайной гибели или повреждения Квартиры до приемки её Дольщиком или указанным им третьим лицом по акту приема-передачи, но не более двух месяцев с момента уведомления Дольщика о готовности Застройщика передать Квартиру по акту приема-передачи. По истечении двух месяцев с момента оповещения Дольщика риск случайной гибели или повреждения Квартиры автоматически переходит на Дольщика, за исключением, если Дольщик не принимает Квартиру по мотивированным основаниям (наличие у Объекта недостатков и др.).
- 6.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему договору виновная сторона несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.
- 6.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 6.5. В случае отказа Дольщика от настоящего договора после его подписания и передачи для государственной регистрации в Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области, Дольщик обязан возместить Застройщику фактические расходы, связанные с подготовкой настоящего договора и его государственной регистрацией..
- 6.6. Расторжение настоящего договора реализуется Сторонами в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

- 7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге:
- земельные участки;
  - строящийся (создаваемый) на этих земельных участках многоквартирный дом.

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

7.3.Залогом имущества, предусмотренным пунктами 7.1. – 7.2. настоящего договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

- 1)возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных настоящим договором;
- 2)уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Дольщику Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с Договором.

7.4.Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается отчислениями в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ФОРС-МАЖОРА**

8.1.В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) таких как: стихийные либо военные действия, эпидемии, а также издание актов государственной власти и местного самоуправления, повлекших за собой полное или частичное невыполнение сторонами обязательств по настоящему договору, стороны освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств. О наступлении этих обстоятельств непреодолимой силы стороны уведомляют друг друга в письменной форме со ссылкой на конкретные обстоятельства, делающие невозможным выполнение условий договора, и документальным их подтверждением.

8.2.Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Дольщик или Застройщик не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

8.3.Если обстоятельства, предусмотренные пунктом 8.1. настоящего договора, продлятся свыше 3 (Трех) месяцев, Стороны договора должны договориться о приостановлении строительства Дома и Квартиры. Если Стороны не придут к согласию, Сторона, которая затронута обстоятельствами непреодолимой силы, вправе расторгнуть договор в соответствии с действующим законодательством.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1.Настоящий договор может быть изменён по взаимному согласию Сторон. Все изменения оформляются в письменной форме в виде дополнительных соглашений и являются неотъемлемой частью настоящего договора. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.2.Настоящий договор не рассматривается Сторонами, как договор купли-продажи или реализации товара.

9.3.Уступка Дольщиком прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам допускается с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства при условии полной оплаты цены Договора и при наличии письменного уведомления Застройщика.

В течение семи календарных дней с даты государственной регистрации договора уступки первоначальный Дольщик обязан предоставить Застройщику копию договора уступки с отметкой о государственной регистрации (с представлением оригинала для сверки), а также все необходимые данные, включая контактную информацию, о новом Дольщике.

В случае неисполнения первоначальными Дольщиком обязанности по уведомлению Застройщика о состоявшейся уступке, Застройщик вправе в соответствии со ст. 382 ГК РФ исполнить свои обязанности по настоящему договору в пользу первоначального Дольщика.

9.4.Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры).

9.5.Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры).

9.6.В случае смерти Дольщика его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное, Застройщик не вправе отказать таким наследникам.

9.7.В случае изменения адресов или других реквизитов, указанных в статье 10 настоящего договора, Сторона должна в течение 5-ти (Пяти) дней с момента таких изменений письменно уведомить об этом другую Сторону. В случае неполучения уведомления корреспонденция и платежи по указанным в настоящем договоре реквизитам, будут считаться надлежащим образом отправленной (перечисленной).

9.8.Во всём остальном, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

9.9.В случаях возникновения споров и разногласий по настоящему договору Стороны примут все меры к достижению согласия путём переговоров, а в случае недостижения урегулирования спорных вопросов, они подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством. Досудебный порядок урегулирования возникающих по настоящему договору споров, является обязательным, в адрес

контрагента направляется письменная претензия (или же предоставляется нарочно), срок рассмотрения претензии – 10 (Десять) дней с даты ее получения.

9.10.Настоящий договор заключён в письменной форме в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий – остается в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

9.11.Настоящий договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации в Управлении государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

#### **10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

Текст настоящего договора нами прочитан лично, смысл, значение и последствия настоящей сделки нам понятны и соответствуют нашим намерениям, после чего расписались:

**Застройщик: ООО «Аванта»**

150003, г. Ярославль, пр-кт Ленина,

д. 17, корп. 3, 1 этаж

ОГРН 1177627000913

ИНН 7604318688 КПП 760601001

р/сч 407 028 101 162 500 031 85

в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже

к/сч 301 018 101 000 000 008 35 БИК 042007835

Генеральный директор

**Дольщик:**

---

И.М. Никулушкин

---

**Приложение № 1**  
**к Договору № №-Ч/ХХ-2018 участия в долевом строительстве**  
**многоэтажного жилого дома от «\_\_» 2018 года**

**Техническое описание**

Жилое помещение (Квартира) в 11-ти этажном 107-квартирном жилом доме с инженерными коммуникациями в границах принадлежащих застройщику земельных участков площадью 1000 м<sup>2</sup> и 2000м<sup>2</sup> для строительства, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Чехова, д.34, квартира № \_\_\_, этаж: \_\_\_, количество комнат: \_\_\_, общая площадь: \_\_\_\_ кв. м.

- Материал стен – бескаркасное здание со стенами из блоков и облицовкой лицевым керамическим пустотелым кирпичом.
- Материал перекрытий – ж/б пустотная плита
- Лоджии и балконы – остекление в соответствии с проектом.
- Окна – пластиковые со стеклопакетами (ПВХ), подоконная доска, отлив.
- Сантехническое оборудование – унитаз (нет), мойка на кухне со смесителем (нет), ванная (нет).
- Система отопления – есть, двухконтурный газовый котел.
- В качестве отопительных приборов используются радиаторы.
- Система водоснабжения – холодное, с бытовыми счетчиками для поквартирного учета.
- Система водоотведения – есть.
- Приборы учета – вода (есть), электричество (есть), газ (есть).
- Двери – входная (усиленная), межкомнатные (нет), дверь в кухню (нет), с/у (нет).
- Электромонтажные работы, включая разводку по квартире.

Внутренняя отделка для жилых помещений с неполным составом:

- стены и перегородки: простая штукатурка, под оклейку обоями.
- полы: выравнивающая стяжка под устройство чистого пола.

Внутренняя отделка помещений общего пользования жилого дома предусмотрена согласно санитарно-гигиеническим нормам и нормам пожарной безопасности.

**Застройщик: ООО «Аванта»**

150003, г. Ярославль, пр-кт Ленина,

д. 17, корп. 3, 1 этаж

ОГРН 1177627000913

ИНН 7604318688 КПП 760601001

р/сч 407 028 101 162 500 031 85

в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже

к/сч 301 018 101 000 000 008 35 БИК 042007835

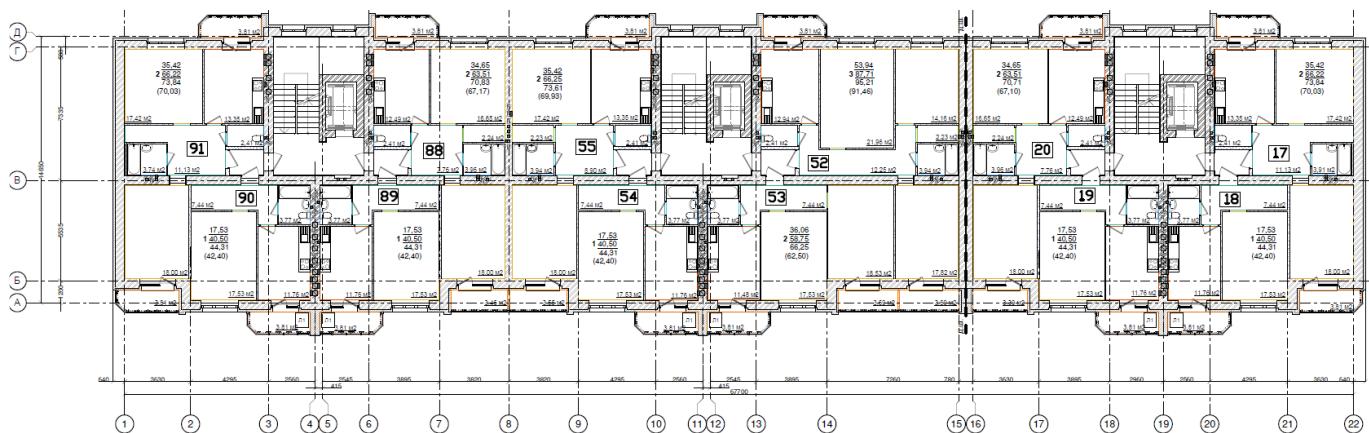
Генеральный директор

**Дольщик:**

И.М. Никулушкин

Приложение № 2  
к Договору № №-Ч/ХХ-2018 участия в долевом строительстве  
многоэтажного жилого дома от «\_\_» 2018 года

Жилое помещение (Квартира) № \_\_, этаж: \_\_, количество комнат: \_\_,  
общая расчётная площадь: \_\_ кв. м., по адресу: г. Ярославль, ул. Чехова, д. 34



**Застройщик:** ООО «Аванта»  
150003, г. Ярославль, пр-кт Ленина,  
д. 17, корп. 3, 1 этаж  
ОГРН 1177627000913  
ИИН 7604318688 КПП 760601001  
р/сч 407 028 101 162 500 031 85  
в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже  
к/сч 301 018 101 000 000 008 35 БИК 042007835  
Генеральный директор

**Дольщик:**

И.М. Никулушкин