

Типовая форма договора участия в долевом строительстве.

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

ДОГОВОР № НРД/___/___

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Российская Федерация, город Ярославль

Дата, число, год

Общество с ограниченной ответственностью «Норские резиденции», ИНН _7604221020, ОГРН: 1127604003097, зарегистрированное 02 марта 2012 года МРИ ФНС России № 5 по Ярославской области, КПП: 760401001, адрес места нахождения: Россия, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Терешковой, д. 14 (четырнадцать), фактический адрес места нахождения: Россия, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 3, пом. 78, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице ____, действующего на основании __, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, ____ г.р., именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», руководствуясь:

- Гражданским кодексом РФ,

- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон о долевом строительстве»);

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Застройщик – общество с ограниченной ответственностью «Норские резиденции», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее в соответствии с Законом о долевом строительстве денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке многоквартирного пятиэтажного жилого дома с инженерными коммуникациями.

Жилой комплекс – ____-ти этажных жилых дома (стр. № _____) с инженерными коммуникациями.

Дом – __-ти этажный жилой дом № __ с инженерными коммуникациями (__ очередь), расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, в квартале по ул. Большая Норская, в районе пересечения с Красноперевальским пер., строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Застройщику на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 76:23:000000:0057, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду, общей площадью 293000 кв.м., расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский р-н, ул. Большая Норская, в районе пересечения с Красноперевальским пер.

Право аренды земельного участка принадлежит Застройщику на основании договора № 247 аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка от 06.06.2008 г, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 76-76-01/169/2008-098 от 09.12.2008 г.,

Соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 06.06.2008 г. № 247 от 16.01.2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 76-76-18/010/2012-025 от 13.02.2012 г.,

Соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 06.06.2008 г. № 247 от 21.03.2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 76-76-18/001/2012-348 от 25.04.2012 г.,

Дополнительного соглашения № 1 о внесении изменений по договору аренды земельного участка от 06.06.2008 г. № 247 от 25.12.2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 76-76-18/003/2013-766 от 06.05.2013 г.

Дополнительного соглашения № 2 к договору от 06.06.2008 г. № 247 от 08.08.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 76-76/023-76/001/018/2016-2465/1 от 25.08.2016 г.

Дополнительного соглашения № 3 к договору от 06.06.2008 г. № 247 от 11.01.2019 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 76:23:000000:57-76/023/2019-1399 от 18.02.2019 г.

Застройщиком получено разрешение на строительство № _____ от _____ г., на строительство ____-ти этажных жилых дома (стр. № ____) с инженерными коммуникациями. Разрешение выдано _____. Количество очередей – _____.

Застройщиком оформлена проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и проекте строительства, размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика www.norskoe.ru.

Участник долевого строительства – юридическое либо физическое лицо, обязующиеся уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Объект долевого строительства - структурно обособленное жилое помещение (квартира), входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью жилого помещения и Площадью лоджий (балконов).

Общая площадь жилого помещения - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением лоджий (балконов).

Проектные площади Квартиры – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактические площади Квартиры – площади Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончании его строительства.

Расчетная площадь Квартиры - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади жилого помещения и Площади лоджий (балконов), подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,5 - для лоджий, с понижающим коэффициентом 0,3 - для балконов соответственно (Приказ Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»).

Общее имущество Дома - межквартирные лестничные площадки, лестницы, водомерный узел, кладовая уборочного инвентаря, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а именно:

1.1.1. Квартиру со следующими характеристиками:

№	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение
2.	Типовое обозначение на поэтажном плане	
3.	Этаж	
4.	Количество жилых комнат	
5.	Площадь комнат	
5.1.	В т.ч. площадь комнаты 1	
5.2.	В т.ч. площадь комнаты 2	
6.	Площадь лоджии (кв.м.) ¹	
7.	Площадь холла (кв.м.)	
8.	Площадь кухни (кв.м.)	
9.	Площадь сан/узла (кв.м.)	
10.	Жилая площадь Квартиры (кв.м.)	
11.	Общая площадь жилого помещения ² (кв.м.)	
12.	Расчетная площадь квартиры (кв.м.)	

При этом Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Характеристики Объекта долевого строительства указаны в соответствии с проектной документацией и будут уточнены после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации (кадастрового паспорта) Дома в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.2. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства (отделка, обеспеченность коммуникациями, санитарно-

1 Для целей настоящего Договора приводится с коэффициентом 0,3 для балконов и 0,5 для лоджий.

2 Определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ.

техническим оборудованием и пр.) приведены в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.3. Расположение и планировка Объекта указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (приложение № 2).

1.4. Адрес, номер, фактическая площадь, иные характеристики Квартиры будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре – Квартиры).

1.5. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – _____ г.

1.6. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства – в течение _____ месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в сроки, предусмотренные Договором. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Квартиры досрочно.

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

1.8. В случае, смерти гражданина – Участника долевого строительства, его права и обязанности по договору переходят к наследнику или наследникам, существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства участника долевого строительства.

1.9. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

1.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме с инженерными сетями (за исключением сетей телефонизации), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от прав собственности на квартиру.

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

1.12. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом планировки и межевания территории по ул. Большой Норской (в районе пересечения с Красноперевальским переулком) в Дзержинском районе города Ярославля (10-2012-ППТ), утвержденным постановлением мэрии города Ярославля от 06.02.2014 г. № 255 и согласны на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика www.norskoe.ru.

1.13. Участник долевого строительства одобряет и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Жилого комплекса, его частей, права аренды на него; а также по владению и пользованию земельным участком, предоставленным для строительства Жилого комплекса, его частями, правом аренды на него; дает согласие на осуществление процедуры раздела (выделения) земельного участка, в соответствии с проектной декларацией и проектом планировки и межевания территории по ул. Большой Норской (в районе пересечения с Красноперевальским переулком) в Дзержинском районе города Ярославля (10-2012-ППТ), утвержденным постановлением мэрии города Ярославля от 06.02.2014 г. № 255, и оформления прав аренды за Застройщиком на вновь образованные земельные участки в соответствии с действующим законодательством.

1.14. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ИНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют Расчетные площади Квартиры – _____ (____) кв. м.

2.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. НДС не облагается. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Проектная (расчетная) площадь Квартиры может измениться после проведения обмеров уполномоченным органом.

Стороны договорились, что при отклонении (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) фактической площади Объекта долевого строительства (Квартиры), определённой уполномоченным органом, от расчётной площади, указанной в п. 1.1.1 настоящего Договора в пределах 1 (одного) кв.м. Цена договора не меняется. В указанном случае, Стороны Договора не производят каких-либо дополнительных платежей друг другу.

2.4. Если в результате обмера, проведенного уполномоченным органом, фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Расчетную площадь (п.п. 1.1.1., 2.1. настоящего Договора) более чем на 1 (один) квадратный метр, Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую, как произведение Расчетной цены одного квадратного метра (п 2.6. настоящего Договора) на разницу между Фактической общей площадью Объекта долевого строительства и Расчетной площадью Объекта долевого строительства (п.п. 1.1.1., 2.1. настоящего Договора). Оплата соответствующей суммы производится Участниками долевого строительства в течение 15 рабочих дней, с момента уведомления Застройщиком Участников долевого строительства, на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении.

2.5. Если в результате обмера, проведенного уполномоченным органом, Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Расчетной площади Объекта долевого строительства (п.п. 1.1.1., 2.1. настоящего Договора) более, чем на один квадратный метр, Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение Расчетной цены одного квадратного метра (п. 2.6. настоящего Договора) на разницу между Фактической общей площадью Объекта долевого строительства и Расчетной площадью Объекта долевого строительства (п.п. 1.1.1., 2.1. настоящего Договора). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В письменном заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

2.6. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.п. 2.4., 2.5., настоящего Договора определяется путем деления Цены договора (п. 2.2. настоящего Договора) на Расчетную площадь Объекта долевого строительства (п. 2.1. настоящего Договора).

2.7. Цена Договора, указанная в п. 2.2 Договора, в размере ____ (____) рублей 00 копеек, подлежит оплате в полном объеме в течение __ (__) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.8. Все расчеты между Сторонами должны быть завершены до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства.

2.9. Платежи по Договору осуществляются Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, или иным не запрещенным действующим законодательством РФ способом по соглашению сторон. Обязательства Участников по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет Застройщика.

2.10. Выплата денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком, при прекращении действия настоящего Договора - в безналичной форме.

2.11. Государственная пошлина за регистрацией Договора, взимаемая с Участника долевого строительства в соответствии с Налоговым кодексом РФ, и всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы по подготовке документов, необходимых для оформления перехода к Участнику долевого строительства права собственности на Квартиру (в том числе расходы по подготовке кадастрового паспорта на Квартиру), не входят в Цену Договора и оплачиваются Участником долевого строительства.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 1.6. Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства всех его обязательств по настоящему Договору.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Одновременно с передачей Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

3.3. Застройщик, не менее, чем за один месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства, установленного договором, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию квартиры. 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 под расписку.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке и к окончательному расчету по Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.5. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в действующем законодательстве РФ.

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона о долевом строительстве) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства, указанного в пункте 3.4 уведомления, либо если 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.

3.7. Участник долевого строительства не вправе распоряжаться Квартирой, в том числе проводить ее

перепланировку, переоборудование (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) до момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Квартиру. Любые перепланировки, переоборудование, изменение в несущих конструкциях квартиры, осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Дома, Участник долевого строительства вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах, ответственность перед третьими лицами возлагается в полном объеме на Участника долевого строительства.

3.8. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Дома, выбранной Застройщиком по своему усмотрению организации. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства последний самостоятельно и за свой счет оплачивает услуги указанной организации на основании договора, заключаемого между Участником долевого строительства и такой организацией.

3.9. В день подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник долевого строительства обязуется заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников квартир Дома, а также надлежащим образом производить оплату коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и иных расходов на содержание общего имущества в Доме. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией.

3.10. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) риск случайной гибели Объекта несет Участник долевого строительства.

3.11. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Объекта несет Участник долевого строительства, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта Участником долевого строительства.

В течение 10 дней с момента получения свидетельства о государственной регистрации квартиры Участник долевого строительства обязан заключить договор с управляющей организацией, либо вступить в члены ТСН (кооператива), либо вступить в непосредственное управление Домом.

3.12. Участник долевого строительства дает согласие на досрочную передачу объекта долевого строительства.

3.13. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента ее государственной регистрации.

3.14. Участник долевого строительства приобретает долю в праве собственности на общее имущество в Доме одновременно с возникновением права собственности на Квартиру.

3.15. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.16. Обязательства Застройщика по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, либо составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта, в предусмотренных Договором и Законом случаях.

3.17. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

4.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (сантехническое, газовое, электрическое оборудование), входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема - передачи объекта долевого строительства в Доме.

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том

числе инженерных систем коммуникаций и оборудования либо вследствие ненадлежащего его ремонта, перепланировок и переустройств Квартиры, работ по изменению фасада Дома, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами).

4.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Стороны согласовали, что первым требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику, является требование безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

При этом Стороны договорились, что согласованный Застройщиком и Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участников долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока, составляет 2 (два) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

4.7. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с п. 4.6 Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленных пунктами 4.6, 4.9 Договора порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.8. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

4.9. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) Застройщику.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием сроков устранения, предусмотренных пунктом 4.6 настоящего договора. В указанном письме в информационных целях Застройщик вправе указать ориентировочную стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки устраняются безвозмездно.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты ими Застройщику цены договора.

5.2. В случае, неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

5.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами документа о передаче квартиры.

5.4. Участник долевого строительства обязан совместно с новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав требований в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав требований передать Застройщику оригинал договора уступки, сообщить номер контактного телефона, электронной почты нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

6.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются залогом в порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве.

6.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве.

6.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика со страховой организацией – ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» в порядке, установленном Законом о долевом строительстве.

6.4. Участник долевого строительства ознакомлен Застройщиком с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика и сведениями о страховой организации.

6.5. Информация о замене страховой организации доводится до сведения Участника долевого строительства, в том числе путем внесения соответствующих изменений к проектной декларации Объекта, которые подлежат опубликованию в установленном действующим законодательством РФ порядке.

6.6. Удовлетворение требований Участника долевого строительства в случае наступления страхового случая осуществляется в порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве.

Либо с 2019 года

6.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются залогом в порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве.

6.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве.

6.3. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет Застройщиков.

6.4. Застройщик осуществляет обеспечение исполнения своих обязательств по настоящему договору путем отчисления взноса в компенсационный фонд в размере ___ процента от цены договора, установленной пунктом 2.2. настоящего договора.

6.5. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законом о долевом строительстве.

7.2. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 2.2., 2.7. (неуплата цены договора) настоящего договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

7.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

7.4. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативны и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменения (в том числе дополнения) к настоящему договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, и подлежат государственной регистрации в уполномоченном в соответствии с законом органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на имущество.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в случаях и в порядке, которые предусмотрены Законом о долевом строительстве.

8.3. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные Расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму

затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности в установленном законе порядке.

9.2. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

9.3. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается согласие дается на 2 (два) года с момента подписания настоящего Договора и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

9.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30 дней с момента ее получения. В случае не достижения согласия по спорному(ым) вопросу(ам) в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством.

9.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с подтверждением, курьером или заказным отправлением.

9.6. Настоящий договор составлен на __ (__) листах с учётом Приложений в __ идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, __ экземпляр – Застройщику, __ экземпляр – Участнику долевого строительства, и один экземпляр – для уполномоченного в соответствии с законом органа, осуществляющим государственную регистрацию прав на имущество.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Норские резиденции»
Место нахождения	150003, Россия, г. Ярославль, ул. Терешковой, д. 14
Адрес фактического местонахождения	Россия, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 3, пом. 78
ИНН / КПП	7707083893 / 774401001
ОГРН	1027700132195
Расчетный счет	
Наименование банка	
БИК	
Корреспондентский счет	
Адрес электронной почты	

Генеральный директор _____

«Участник долевого строительства»

Фамилия, Имя, Отчество	
Паспорт	
Кем и когда выдан	
Код подразделения	
Место жительства	

ОПИСАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА и ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- I.
- 1) ___-х секционное ___-ти этажное жилое здание.
 - 2) Вид – многоквартирный жилой дом.
 - 3) Назначение – жилое здание.
 - 4) Этажность – ___ этажей
 - 5) Общая площадь многоквартирного дома – _____ кв.м.
 - 6) Материал наружных стен – камень пористый керамический 510 мм с облицовкой керамическим кирпичом 120 мм.
 - 7) Материал перегородок – межкомнатные - из силикатных пазогребневых стеновых блоков, межквартирные - из ячеистого бетона 200 мм.
 - 8) Материал поэтажных перекрытий – Ж/б пустотные плиты
 - 9) Класс энергоэффективности – «В» (высокий)
 - 10) Класс сейсмостойкости – классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Дома, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 (шести) баллов и не внесён в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*», утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).
- II.
- 1) Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение.
 - 2) Блоки оконные и балконные дверные – ПВХ (двухкамерный стеклопакет).
 - 3) Подоконные доски - ПВХ.
 - 4) Межкомнатные двери – по ГОСТ 6629-88 (гостиная, кухня – остекленная; с/у, спальня – глухая).
 - 5) Входная дверь наружная в жилой дом – металлическая, утепленная, с остеклением, с доводчиком.
 - 6) Входные двери в квартиру – металлические, утепленные, глухие.
 - 7) Отопление – индивидуальное от газовых котлов, радиаторы алюминиевые.
 - 8) Вентиляция – приточно-вытяжная посредством естественного притока.
 - 9) Трубопроводы холодного водоснабжения - из полипропиленовых труб с бытовым счетчиком для поквартирного учета.
 - 10) Трубопроводы горячего водоснабжения - из полипропиленовых труб.
 - 11) Трубопровод канализации - из труб ПВХ.
 - 12) Газоснабжение – четырех конфорочные плиты отечественного производства с бытовым счетчиком для поквартирного учета, двухконтурные газовые котлы мощностью 16кВт.
 - 13) Сантехнические приборы – водоразборная арматура, унитаз, умывальник, раковина, ванная.
 - 14) Электрооборудование – эл. счетчик, розетки и выключатели, эл. проводка.
 - 15) Пожарная сигнализация – поквартирная установка дымовых пожарных извещателей.
 - 16) Наружные сети, благоустройство, освещение территории, МАФ – по проекту.
 - 17) Ведомость отделки помещений:
полы
- кухня, гостиная, спальня, холл, кладовые – линолеум с устройством ПВХ плинтуса
- сан./узел – керамическая плитка
- лоджии – керамическая плитка
потолок
- жилые комнаты, прихожие, холлы, кладовые, кухни, ваннные комнаты, сан./узлы – окраска
стены и перегородки
- жилые комнаты, прихожие, холлы – обои
- кухни, кладовые – покраска вододисперсной краской (влагостойкая)
- ваннные комнаты, сан./узлы – покраска вододисперсной краской (влагостойкая)

Застройщик –
Генеральный директор
ООО «Норские резиденции»

_____ Д.В. Головлев

Участник долевого строительства _____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЕГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ЭТАЖЕ
(отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов)

Застройщик -
Генеральный директор
ООО «Норские резиденции»

Д.В. Головлев

Участник долевого строительства
