

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ____-Ш87(1)

г. Ярославль

« ____ » _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ЖилСтройСити», основной государственный регистрационный номер 1127610003850, ИНН 7610097300, в лице генерального директора Хламова Владимира Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____,
пол _____, _____ года рождения, место рождения: _____,
паспорт _____, выдан _____, код подразделения: _____,
зарегистрирован по адресу: _____,

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных Объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** – строящийся Застройщиком ООО СЗ «ЖилСтройСити», имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости)	Два многоквартирных жилых дома с инженерными коммуникациями. Строение 1.
Назначение Объекта	Жилой дом.
Этажность	19
Общая площадь	8171,34 м ²
Материал наружных стен	Лицевой силикатный кирпич и полистиролбетонные блоки
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	«нормальный» (С-)
Сейсмостойкость	5 баллов

и расположенный по адресу: гор. Ярославль, ул. Штрауса, д. 87,89/4. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.1.4. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: гор. Ярославль, ул. Штрауса, д. 87,89/4, имеющий общую площадь 3421 кв.м., кадастровый номер: 76:23:062309:514, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежащего Застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 03.06.20г., гос. регистрация права № 76:23:062309:514-76/023/2020-1.

1.1.5. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после

получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Федеральный закон № 214-ФЗ** — Федеральный закон 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».

1.1.7. **Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 76:301000-118-2020 от 11.06.2020г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте Застройщика <http://яржилстрой.рф/> и <http://наш.дом.рф/> в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь Объекта долевого строительства(приведенная площадь)	
4.	Этаж	
5.	Назначение Объекта долевого строительства	

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки с характеристиками согласно Приложения № 2 к Договору.

Планировка и местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — 30.08.2021г., включительно.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

2.5. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <http://яржилстрой.рф/> и <http://наш.дом.рф/>.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства **Застройщику**, составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается и определена Сторонами из расчета _____ (_____) рублей за один квадратный метр проектной общей приведенной площади **Объекта долевого строительства**.

3.2. **Участник долевого строительства** обязуется внести денежные средства в счет оплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - **Эскроу-агент**), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета **Участника долевого строительства** (далее - **Депонент**) в целях их перечисления **Застройщику** при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных Объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между **Застройщиком**, **Депонентом** и **Эскроу-агентом**, с учетом следующего:

3.2.1. **Эскроу-агент**: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03, почтовый адрес: 150003, гор. Ярославль, ул. Советская, д. 34.

3.2.2. **Депонент**: ---.

3.2.3. **Застройщик**: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖилСтройСити» (сокращенное наименование ООО СЗ «ЖилСтройСити»), место нахождения: 152919, Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Гагарина, д. 35, оф.2, номер телефона (4855) 22-56-57.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок перечисления **Депонентом** суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31.12.2021г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию **Объекта долевого строительства**.

3.3. Обязательство **Участника долевого строительства** по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном размере на расчетный счет **Эскроу-агента**.

3.4. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.5. Цена Договора, установленная в п. 3.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат **Застройщика** по строительству (созданию) **Объекта долевого строительства**, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) **Застройщика**.

3.6. В случае увеличения общей приведенной площади **Объекта долевого строительства**, указанной в п. 2.2 настоящего Договора более чем на 5 % по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации **Участник долевого строительства** обязуется уплатить **Застройщику** разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 3.1. Договора путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, указанный в реквизитах настоящего договора, либо, в случае необходимости, внести указанные денежные средства на счет эскроу.

3.7. В случае уменьшения общей приведенной площади **Объекта долевого строительства**, указанной в п. 2.2 настоящего Договора более чем на 5 % по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации **Застройщик** обязуется вернуть **Участнику долевого строительства** разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 3.1. Договора.

3.8. При сравнении приведенных площадей согласно п.3.6 и п.3.7 следует учесть, что «общая площадь квартиры» по данным технической инвентаризации не включает площадь лоджии с $K=0,5$. При расчете фактических приведенных площадей в целях определения цены договора площадь лоджии подлежит учету с коэффициентом 0,5. Изменение площади и (или) объема общего имущества собственников помещений многоквартирного дома не является основанием для изменения цены договора.

4. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

4.1. **Застройщик** направляет **Участнику долевого строительства** письменное сообщение о завершении строительства и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства.

В случае направления сообщения заказным письмом **Участник долевого строительства** считается уведомленным через 10 календарных дней после направления сообщения.

4.2. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения уведомления **Застройщика** о завершении строительства **Объекта** и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче **Участник долевого строительства** обязан приступить к принятию **Объекта долевого строительства** и совершить одно из следующих действий:

- принять **Объект долевого строительства**, путем подписания с **Застройщиком** акта приема-передачи, либо,

- в случае обнаружения при осмотре **Объекта долевого строительства** несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра **Объекта долевого строительства** (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок. После устранения перечисленных в Акте осмотра **Объекта долевого строительства** (квартиры) **Участник долевого строительства** обязан принять **Объект долевого строительства** в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию **Объекта долевого строительства**, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.3. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в срок, указанный в п. 4.2 Договора или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** по истечении двух месяцев со дня получения **Участником долевого строительства** уведомления **Застройщика** о готовности к передаче квартиры, **Застройщик** вправе составить односторонний акт о передаче **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**.

При этом обязательства **Застройщика** считаются выполненными надлежащим образом. Риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления **Застройщиком** одностороннего акта. В этом случае **Застройщик** освобождается от ответственности за просрочку в передаче **Объекта долевого строительства**.

4.4. У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на **Объект долевого строительства** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Объекте**, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Объект долевого строительства**.

4.5. Выявление недостатков **Объекта долевого строительства**, не связанных с несоответствием **Объекта долевого строительства** условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества **Объекта долевого строительства** и не делают **Объект долевого строительства** не пригодным для проживания, не является основанием для отказа от приемки **Объекта долевого строительства**.

Учитывая достижение сторонами долевого договора соглашения, что доказательством надлежащего качества **Объекта долевого строительства** является полученное **Застройщиком** разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию (п. 6.1 договора), **Участник долевого строительства** не вправе уклоняться от подписания передаточного акта на **Объект долевого строительства** после ввода жилого дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки **Объекта долевого строительства** при условии выполнения **Застройщиком** в **Объекте долевого строительства** работ, указанных в Приложении 2 настоящего договора.

4.6. **Застройщик** вправе не передавать (удерживать) **Объект долевого строительства** до момента выполнения **Участником долевого строительства** денежных обязательств перед **Застройщиком**, предусмотренных договором и (или) действующим законодательством РФ. **Застройщик** не несет ответственности за нарушение срока передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**, если передаточный акт не был подписан в установленный договором срок по вине **Участника долевого строительства**, в т.ч. ввиду

несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены договора в сроки, установленные договором.

4.7. В случае нарушения Участником долевого строительства условий оплаты и проведения окончательных взаиморасчетов, сроки исполнения настоящего договора Застройщиком в части передачи Объекта долевого строительства указанному Участнику приостанавливаются без уведомления, штрафные санкции Застройщиком не уплачиваются.

5. Обязательства Сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п. 3.1, п. 3.2 Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

В течение одного месяца, с момента подписания акта приема-передачи, приступить к оформлению прав собственности.

5.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.7. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.8. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.9. Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику стоимость коммунальных платежей за период от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента заключения Управляющей компанией договоров со снабжающими организациями: за электроэнергию, отопление, горячую воду, холодную воду по приборам учета и за отопление – по общедомовому прибору учета пропорционально общей площади квартир. Компенсация производится согласно предъявленному расчету и выставленным счетам в течении 10 дней после выставления счета.

В случае неоплаты в установленный срок Застройщику указанной компенсации, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной

регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.3.1. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Сделка по уступке прав требований по договору иному лицу допускается только при согласовании уступки с Застройщиком и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области, расходы по проведению которой несёт Участник долевого строительства и/или третье лицо. Не позднее 15 дней после указанной государственной регистрации договора уступки права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о произошедших изменениях, и предоставить последнему оригинал договора уступки права требования.

5.2.4. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора и обязательным требованиям технических регламентов.

При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно 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.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте <http://яржилстрой.рф/> и <http://наш.дом.рф/>.

5.3.5. В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.3.10. Обеспечить проведение технической инвентаризации законченного строительством Объекта и в течение 15 дней после получения документов об инвентаризации произвести с Участником долевого строительства сверку расчетов и окончательные расчеты, в порядке, установленном п. 3.6, 3.7 настоящего Договора.

5.3.11. Устранить в согласованные Сторонами сроки, без дополнительной оплаты,

недоделки и недостатки, обнаруженные в ходе приемки квартиры, а также устранять обнаруженные недостатки в период гарантийной эксплуатации Объекта, в случае, если качество не соответствует п. 5.3.1 Договора и недостатки не являются следствием ненадлежащей эксплуатации.

5.3.12. В случае явной невозможности завершения строительства Объекта в срок, указанный в п. 1.5 настоящего Договора, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства предложение изменить настоящий Договор в части увеличения срока, установленного в п. 2.3. настоящего Договора.

5.3.13. Нести расходы по техническому обслуживанию и оказанию коммунальных услуг до момента передачи квартиры по акту приема-передачи (передаточному акту) в установленные п. 4.2. Договора сроки.

5.3.14. Работы предприятия технической инвентаризации, связанные с изготовлением технических планов, кадастровых паспортов на помещения и постановке на кадастровый учет заказываются Застройщиком.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате согласно п.п. 3.1., 3.2. Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.3., п. 4.2 Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим 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 или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4.3. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных в п. 3.1., п. 3.2. настоящего Договора более чем на два месяца, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре почтой или телеграммой.

6. Гарантии качества.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. 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,

Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

Требовать соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Участник строительства вправе только в том случае, если недостатки не были устранены Застройщиком.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок и срок службы для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

- гарантийный срок и срок службы оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Если гарантийный срок не установлен, то срок службы составляет один год.

6.4. 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.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п.6.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, то есть изменения характеристик Объекта (с учетом положений Приложения 2 Договора);
- изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Федеральным законом №214-ФЗ максимальный предел;
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;

- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

8.4. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

9. Ответственность Сторон

9.1. За нарушение срока передачи **Участнику Объекта долевого строительства**, **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** уплаты неустойки, предусмотренной действующим законодательством.

9.2. За нарушение сроков предоставления документов, необходимых для государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на полученную квартиру, **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** уплаты неустойки (пени), предусмотренной действующим законодательством.

9.3. Нарушение **Участником долевого строительства** сроков исполнения обязательств по внесению денежных средств, для строительства **Объекта долевого строительства**, установленных в соответствии с настоящим Договором, влечет уплату пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.4. За нарушение сроков приёмки квартиры по вине **Участника долевого строительства**, **Застройщик** вправе потребовать от **Участника долевого строительства** уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

9.5. Оплата неустойки (пени) и возмещение убытков по требованию одной из сторон не освобождают сторону, нарушившую свое обязательство, от исполнения этого обязательства.

9.6. **Застройщик** имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора в случае, если **Участник долевого строительства** более 2 (двух) раз нарушил сроки внесения платежей, установленных разделом 2 настоящего договора, или просрочка внесения платежей составила более 2 (двух) месяцев подряд. При этом фактически внесенная цена договора возвращается **Участнику долевого строительства** по его требованию в соответствии с действующим законодательством.

9.7. **Участник долевого строительства** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований, установленных настоящим договором;
- иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора **Участником долевого строительства** внесенная цена договора возвращается **Участнику долевого строительства** после прекращения договора счета эскроу в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

9.8. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие

стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеуказанных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

11. Дополнительные условия

11.1. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче жилого помещения **Участнику долевого строительства** по настоящему договору обеспечивается внесением денежных средств **Участника долевого строительства** на счет эскроу.

11.2. Допускаются изменения проекта в процессе строительства в любой его части, касающиеся многоквартирного дома и (или) его отдельных частей, плана благоустройства, если такие изменения не нарушают действующих строительных норм и правил, и не ухудшают характеристики **Объекта долевого строительства**.

11.3. **Участник долевого строительства** при заключении данного договора уведомлен, что на 2-17 этажах имеются бытовые помещения площадью 2,6 кв.м. каждое и в подвальном этаже имеются помещения хозяйственного назначения, которые не являются помещениями общего пользования.

12. Заключительные положения.

12.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения **Объекта** с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

12.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.3. **Участник долевого строительства** дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности **Застройщика**.

12.4. **Участник долевого строительства** подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. **Участник долевого строительства**, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

12.5. Договор составлен в трех идентичных экземплярах: один экземпляра для **Застройщика**, один для **Участника долевого строительства**, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для **Участника долевого строительства** и исполнимыми.

Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

Приложение № 1 –Планировка квартиры.

Приложение № 2 –Характеристика дома и квартиры.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

ЗАСТРОЙЩИК

ООО СЗ «ЖилСтройСити» Адрес местонахождения: 152919, Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Гагарина, д. 35, офис 2, ИНН 7610097300 КПП 761001001 ОГРН 1127610003850 **р/счет 40702810477030001436** банк Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк г. Калуга к/счет 30101810100000000612 БИК 042908612

Генеральный директор

ООО СЗ «ЖилСтройСити» _____/Хламов В.Г.

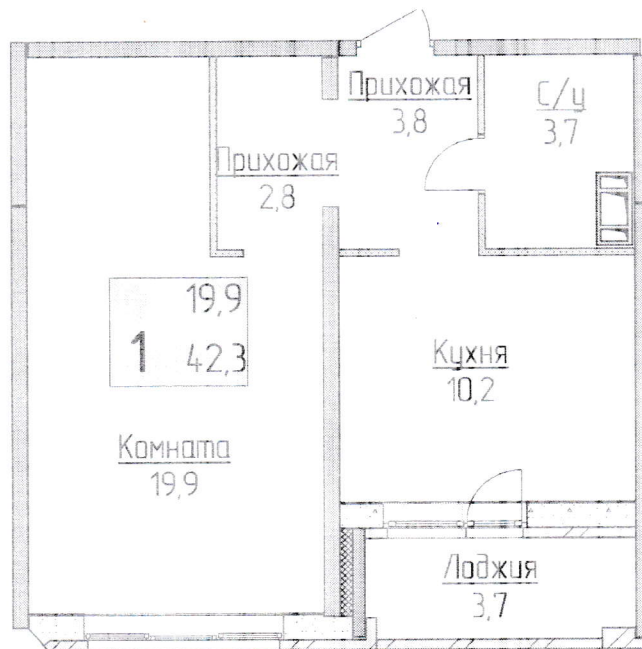
УЧАСТНИК

Планировка квартиры

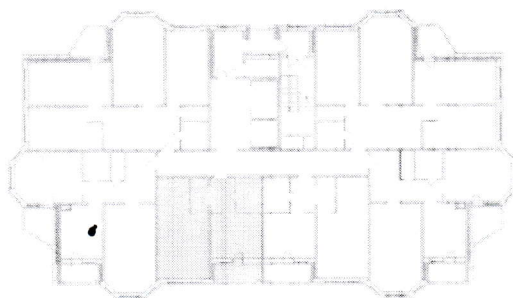
Приложение № 1
к договору № ____-Ш87(1)
на участие в долевом
строительстве
от «__» _____ г.

Объект: Два многоэтажных жилых дома с инженерными коммуникациями по адресу:
г. Ярославль, ул. Штрауса, д. 87, 89/4, Строеение 1.

Объект долевого строительства: квартира № ____, _____ комнатная, общая площадь ____ м,² ____ этаж



План ____ этажа



Застройщик:

Генеральный директор

ООО СЗ «ЖилСтройСити» _____ /Хламов В.Г.

Участник: _____

Характеристика дома и квартир

Объект: Два многоэтажных жилых дома с инженерными коммуникациями
по адресу: г. Ярославль, ул. Штрауса, д. 87, 89/4. Строение 1.

Общие характеристики	
Количество этажей	19 (из них жилых – 17 этажей)
Количество квартир	102
Количество бытовых помещений	16
Площадь бытовых помещений	41,6 кв.м
Количество хозяйственных помещений подвального этажа	50
Площадь хозяйственных помещений подвального этажа	145,54 кв.м
Количество подъездов	1
Высота этажа в чистоте	1 этаж – 2,50 м; типовой этаж – 2,64 м
Фундамент	Свайный с монолитным плитным ростверком
Стены техподполья	Бетонные блоки
Наружные стены	Из лицевого силикатного кирпича и полистиролбетонных блоков
Внутренние стены	Сборные ж/б
Перегородки	Пазогребневые блоки, частично кирпич
Окна, балконные дверные	Пластиковые с тройным остеклением
Кровля	Плоская с внутренним водостоком
Лестничные площадки и марши	Сборные ж/б
Двери входные в подъезд	Металлические
Внутренний водопровод холодного и горячего водоснабжения	Стояки - полипропилен Трубные подводы к унитазу и смесителю в ванной
Внутренняя канализация	Полипропиленовый стояк и канализационные трубы к унитазу и ванной
Внутренняя система отопления	Трубы стальные водогазопроводные Радиаторы - алюминиевые
Сантехническое оборудование	Ванна, унитаз
Приборы учета расхода горячей и холодной воды	Счетчики горячей и холодной воды
Электроразводка в квартире	Кабель с медными жилами
Приборы учета расхода электроэнергии	Электросчетчик
Электрооборудование – розетки – выключатели	Отечественные
Комнаты	
Межкомнатные двери	---
Пол	- ж/б плита
Наружные стены	- штукатурка простая

Внутренние стены	-затирка раковин ж/б плиты
Потолок	-затирка раковин ж/б плиты
Кухня	
Межкомнатные двери	----
Пол	- ж/б плита
Наружные стены	- штукатурка простая
Внутренние стены	-затирка раковин ж/б плиты
Потолок	-затирка раковин ж/б плиты

Сан. узел, ванна	
Двери	Деревянные щитовые
Пол	Обмазочная гидроизоляция «Акващит» по ж/б плите
Стены	----
Потолок	-затирка раковин ж/б плиты
Прихожая	
Пол	Ж/б плита
Потолок	-затирка раковин ж/б плиты
Стены	-затирка раковин ж/б плиты
Входная дверь	Деревянная щитовая
Лоджии	
Пол	Ж/б плита
Ограждение	Кирпичное ограждение; Одинарное остекление с алюминиевым профилем

Примечание: места общего пользования отделываются по проекту.

Застройщик:

Генеральный директор _____/Хламов В.Г.

Участник: _____