

ДОГОВОР № X-6-С

«XX» XXXX XXXX года

Общество с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК**
«Берега-Строй», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице представителя
XX
XX
XX, именуемое далее
«Застройщик» с одной стороны, и

«Участник долевого строительства» (Дольщик): гражданин РФ, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX с другой
 стороны.

совместно именуемые в тексте настоящего Договора **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома о нижеследующем:

1.Юридические основания к заключению договора.

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – ФЗ №214-ФЗ), Гражданским кодексом Российской Федерации;

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются все необходимые юридически действительные права, полномочия, разрешения документы, а именно:

- настоящий договор участия в долевом строительстве;

- Разрешение на строительство № 76-517000-286-2018 от 23.11.2018г., выданное Департаментом строительства Ярославской области. Срок действия разрешения на строительство – до 23 мая 2021 года ;

- Договор аренды земельного участка под жилищное строительство с правом последующего выкупа, № 3/10-16 от 10.10.2016г., в отношении земельного участка: 2381 кв.м, расположенный по адресу: Ярославская область, р-н Ярославский, Ивняковский сельский округ, пос. Карачиха, кадастровый номер 76:17:168701:1486, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, срок аренды – по 10 октября 2021 года.

- иными документами, которые представлены или могут быть предоставлены для ознакомления Участнику долевого строительства по его требованию.

1.3. В соответствии с требованиями законодательства, застройщик опубликовал проектную декларацию в Интернете на сайте: skbereg.ru

2. Термины и определения.

2.1. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре, имеют следующее содержание:

- **Объект долевого строительства** - жилая квартира, доля в праве собственности на общее имущество, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру, расположенные в строящемся доме и подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

- **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

- **Общая проектная площадь квартиры** – площадь квартиры согласно проектной документации, включающая в себя и площадь лоджии. На день подписания настоящего договора.

- **Общая фактическая площадь квартиры** - площадь квартиры по данным обмеров технической инвентаризации, включающая в себя и площадь лоджии, проведённых после сдачи дома в эксплуатацию.

- **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства Застройщику**, состоит из суммы денежных средств направляемых на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика** в размере 2,3% от поступивших денежных средств в оплату цены договора.

3.Предмет договора.

_____ застройщик

3.1. Предметом договора является участие Дольщика в долевом строительстве 4-этажного жилого дома с инженерными коммуникациями. Строение 3, общей площадью объекта 5305,76 кв.м, общая площадь квартир – 4793,6 кв.м, строительный объем – 26149,94 куб.м., в т.ч. подземной части – 3076,46 куб.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 76:17:168701:1486, по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Ивняковский сельский округ, п. Карачиха, (стр. 3), а именно: в строительстве квартиры, общей проектной площадью квартиры **XX,XX кв. м.;**

Класс сейсмостойкости Объекта не нормируется; класс энергоэффективности – С (повышенный).

Планируемая (проектная) площадь квартиры исчислена на основании проектной документации Дома и представляет сумму общей площади квартиры и площади лоджий. При этом общая площадь квартиры состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования (кухня, коридор, санузел, подсобное помещение), предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в квартире, включая лоджии.

3.2. По окончании строительства многоквартирного дома Дольщику передаются для оформления права собственности: квартира, находящаяся в многоквартирном доме - далее по тексту именуемая «квартира», с уровнем потребительских качеств согласно раздела 9 настоящего договора, и общее имущество в многоквартирном доме:

Описание Объекта долевого строительства по настоящему договору:

№ п/п	Этаж	Номер квартиры	Тип квартиры	Общая площадь лоджии, кв. м	Общая площадь квартиры, кв.м	Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии, кв. м.
	X	X	X-комнатная	X,XX	XX,XX	XX,XX

3.3. Срок окончания строительства – 23 мая 2021 года. Датой окончания строительства является дата получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Застройщик вправе сдавать дом в эксплуатацию поэтапно (очередями).

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

3.5. Срок передачи Объекта долевого строительства – в течение четырех месяцев с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

3.6. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно.

3.7. Участник дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, права его аренды, межевание под эксплуатацию дома, на изменение проектной документации, а также перепланировку технических помещений, чердака и иных помещений не являющихся частями квартир и не входящих в состав общего имущества дома или входящих в него с изменением площади более чем на 20%.

3.8. Участник долевого строительства выражает свое согласие на преобразование (раздел, выдел) во время действия Договора Земельного участка, указанного в п.1.2 Договора, в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранение установленного на основании ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате преобразования Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование 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 преобразование Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после получения права собственности на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта вправе направить Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта.

Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору.

_____дольщик

_____застройщик

В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

3.9. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 3.8. Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела Земельного участка.

4. Расчеты сторон.

4.1. Общая стоимость долевого участия составляет **X XXX XXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) рублей.** Указанная стоимость является окончательной и не подлежит изменению, за исключением случаев, указанных в п. 4.4. и 4.5. настоящего Договора.

4.2. При поступлении оплаты от Дольщика (в том числе в адрес третьих лиц), Застройщик засчитывает в счет оплаты своих услуг 2,3% от поступивших денежных средств. Окончательное определение стоимости услуг Застройщика и соответствующий расчет оплаты услуг Застройщика и включение оплаты в доходы Застройщика производится по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию.

Расходование денежных средств полученных от Участника долевого строительства может быть осуществлено на следующие цели:

- на строительство (создание) многоквартирных домов (иных объектов недвижимости) или возмещения затрат на их строительство (создание);
- на приобретение (аренду или субаренду) земельных участков, на которых осуществляется строительство жилья или иных объектов;
- на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также на проведение государственной экспертизы этой документации в случае обязательности проведения экспертизы;
- на строительство систем инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов или иных объектов недвижимости к таким сетям, если это предусмотрено проектной документацией;
- на внесение платы за подключение (присоединение) к сетям инженерно – технического обеспечения;
- на возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на реконструкцию социальных объектов), если строительство осуществляется на участках, предоставленных застройщику на основании данного договора и находящихся в границах такой застроенной территории;
- на возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории путем строительства объектов инженерно – технической инфраструктуры, если строительство осуществляется на участке, предоставленном для комплексного освоения в целях жилищного строительства.
- на обслуживание и погашение займов и кредитов в т.ч. уплату процентов и договорных неустоек привлекаемых застройщиком для своевременного финансирования строительства дома. Оплата (финансирование) расходов и обременений, необходимых для реализации проекта по строительству дома, допускается в том числе если они были понесены до заключения настоящего договора.

Затраты по строительству Дома признаются таковыми независимо от времени их осуществления (до заключения настоящего Договора или после).

4.3. -Уплата цены Договора производится денежными средствами на счет ЭСКРОУ. -

Денежные средства в сумме **X XXX XXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) рублей** уплачиваются Дольщиком на расчетный счет до XX xxxxxxxxxx XXXX года; - В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство многоквартирных домов путем размещения таких средств на счетах эскроу, все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома вносят денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке. - Обязанность участника долевого строительства уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (**X XXX XXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) рублей**), на открытый счет эскроу в ПАО Сбербанк пр. Октября, 8, Ярославль, Ярославская обл., тел.: 8 (800) 555-55-50, Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851 .

-Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается

_____ *дольщик*

_____ *застройщик*

исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.4. В случае, если по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, фактическая площадь квартиры будет больше на 1 кв.м. площади квартиры, предусмотренной пунктом 3.2. настоящего договора – стоимость квадратных метров, составляющих разницу, подлежит оплате Дольщиком по цене, указанной в п. 4.1., не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня получения Дольщиком от Застройщика соответствующего уведомления на основании обмеров, проведенных органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. К указанному уведомлению Застройщик прикладывает документ, выданный органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, подтверждающий увеличение фактической площади квартиры.

4.5. В случае, если по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, фактическая площадь квартиры будет меньше на 1 кв.м. площади квартиры, предусмотренной пунктом 3.2. настоящего договора – стоимость квадратных метров, составляющих разницу, возвращается Застройщиком Дольщику по цене, указанной в п. 4.1., не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня проведения обмеров, проведенных органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. К указанному уведомлению Застройщик прикладывает документ, выданный органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, подтверждающий уменьшение фактической площади квартиры.

5. Передача квартиры Дольщику.

5.1. Застройщик обязуется в срок не позднее двух месяцев до сдачи дома в эксплуатацию провести техническую инвентаризацию жилого дома и получить технический паспорт на жилой дом.

5.2. Застройщик в течение 3 недель с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предоставить Дольщику данные о фактической площади квартиры. В течение 3-х рабочих дней после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязуется уведомить Дольщика по контактному телефону или другими способами, оговоренные сторонами, о готовности квартиры к осмотру Дольщиком на предмет соответствия квартиры требованиям договора и уровню потребительских качеств, указанных в разделе 9 настоящего договора.

5.3. Дольщик в срок не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности квартиры к осмотру, производит осмотр квартиры на предмет соответствия их требованиям договора и уровню потребительских качеств, указанных в разделе 9 настоящего договора, и по результатам осмотра подписывает акты приема-передачи в отношении квартиры, либо направляет Застройщику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием причин.

5.4. Застройщик не позднее 30 календарных дней после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, при условии выполнения Дольщиком обязательств по оплате квартиры, передает Дольщику по акту приема-передачи квартиру и документы, необходимые для оформления права собственности Дольщика на квартиру: акт приема – передачи, разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию, справку об отсутствии задолженности Дольщика по оплате.

Акты приема - передачи на квартиру подписываются Застройщиком и Дольщиком или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

По соглашению Сторон на построенную квартиру Застройщиком может быть изготовлен кадастровый паспорт. Услуги по его изготовлению подлежат дополнительной оплате на основании отдельного подписанного договора между Застройщиком и Дольщиком.

Оформление права собственности на квартиру Дольщик производит самостоятельно и за свой счет.

5.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование, обслуживающее имущество более одного собственника, принадлежит в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.6. После подписания акта приема-передачи квартиры Дольщик самостоятельно несет 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.

5.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема – передачи жилой квартиры.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема - передачи квартиры.

5.8. Гарантийный срок на квартиру составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи квартиры Дольщику.

_____ *дольщик*

_____ *застройщик*

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

5.9. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года и исчисляется с момента передачи первого объекта долевого строительства в доме. Иные гарантийные сроки на изделия и материалы исчисляются в соответствии с техническими регламентами изготовителей.

6. Права и обязанности сторон.

6.1. Застройщик обязан:

6.2. Передать квартиру Дольщику после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию при условии выполнения Дольщиком обязательств по оплате квартиры.

6.3. Передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, требованиям раздела 9 настоящего Договора. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества такого объекта или иными недостатками, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованный сторонами разумный срок.

6.4. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В случае несогласия Дольщика на изменение Договора, Застройщик несет ответственность за возникшее по его вине нарушение сроков строительства, предусмотренную разделом 7 Договора.

6.5. Дольщик обязан:

6.6. Оплатить долевое участие в сумме согласно Договору. Оплата производится в сроки, установленные Договором.

6.7. Принять квартиру по акту приема-передачи в течение пяти рабочих дней с момента предъявления Застройщиком.

6.8. Оформить право собственности на квартиру согласно действующему законодательству.

6.9. До регистрации в установленном порядке права собственности на квартиру не производить перепланировку квартиры (снос стен и перегородок, установку решеток, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ - с инспекцией энергетического надзора.

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

6.11. Не передавать права и обязанности Дольщика, возникающие из Договора, третьим лицам по договору уступки, без согласия Застройщика.

7. Ответственность сторон.

7.1. В случае нарушения Застройщиком окончательного срока строительства, указанного в п. 3.5. настоящего Договора, **Застройщик уплачивает Дольщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.**

7.2. В случае нарушения Дольщиком сроков платежей Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома государственной комиссии и передачи квартиры Дольщику по акту приема-передачи, при условии полного расчета между Сторонами.

_____ *дольщик*

_____ *застройщик*

Прекращение настоящего Договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 5.8. настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

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

8.4. В случае одностороннего отказа по основаниям предусмотренных законом одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление, с причинами расторжения, должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Денежные средства, внесенные Долящиком на момент расторжения Договора, возвращаются Долящику в течение 15 календарных дней с даты отправки уведомления.

8.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты полной цены по настоящему Договору при письменном согласовании с Застройщиком. С момента государственной регистрации Договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней предоставить Застройщику подлинный экземпляр Договора уступки права требования с отметкой о регистрации и копию документа, подтверждающего личность нового Участника долевого строительства или его нотариальную копию.

9. Уровень потребительского качества квартиры (отделка, установка приборов)

№	Наименование	Показатель характеристики
	Этажность здания	5
1.	Количество квартир	70
2.	Высота этажа потолков в жилых помещениях	2,70
3.	Строительные конструкции и детали дома:	
4.	Фундаменты	свайно-монолитный с двумя рядами фундаментных блоков
5.	Наружные стены	выполнены из лицевого керамического кирпича (ЛСР): красного, коричневого, белого и камня керамического пористого (НКЗ)
6.	Внутренние стены	выполнены из утолщенного рядового пустотелого керамического кирпича
7.	Перегородки межкомнатные	пазогребневый силикатный блок
8.	Перекрытия	пустотные железобетонные плиты,
9.	Лестницы	железобетонные
10.	Ограждения балконов и лоджий	металлические
11.	Крыша	скатная по деревянным стропилам
12.	Кровля	профлист
13.	Подоконные доски	пластиковые
14.	Оконные блоки	двухкамерный стеклопакет в пластиковом переплете
15.	Лоджии	остекленные
16.	Дверные блоки	металлические
17.	Внутренние отделочные работы квартиры:	без отделки
18.	Потолки	без отделки
19.	Стены комнат, перегородки комнат и коридоров	пазогребневый силикатный блок
20.	Полы	финишная стяжка пола
21.	Инженерное оборудование	газовый котел, газовая плита, счетчики приборов учета, ванна, унитаз, раковина
22.	Электроснабжение	центральное
23.	Водоснабжение	холодная вода - центральное

_____ дольщик

_____ застройщик

С проектной декларацией, с условиями страхования гражданской ответственности застройщика ознакомлен.

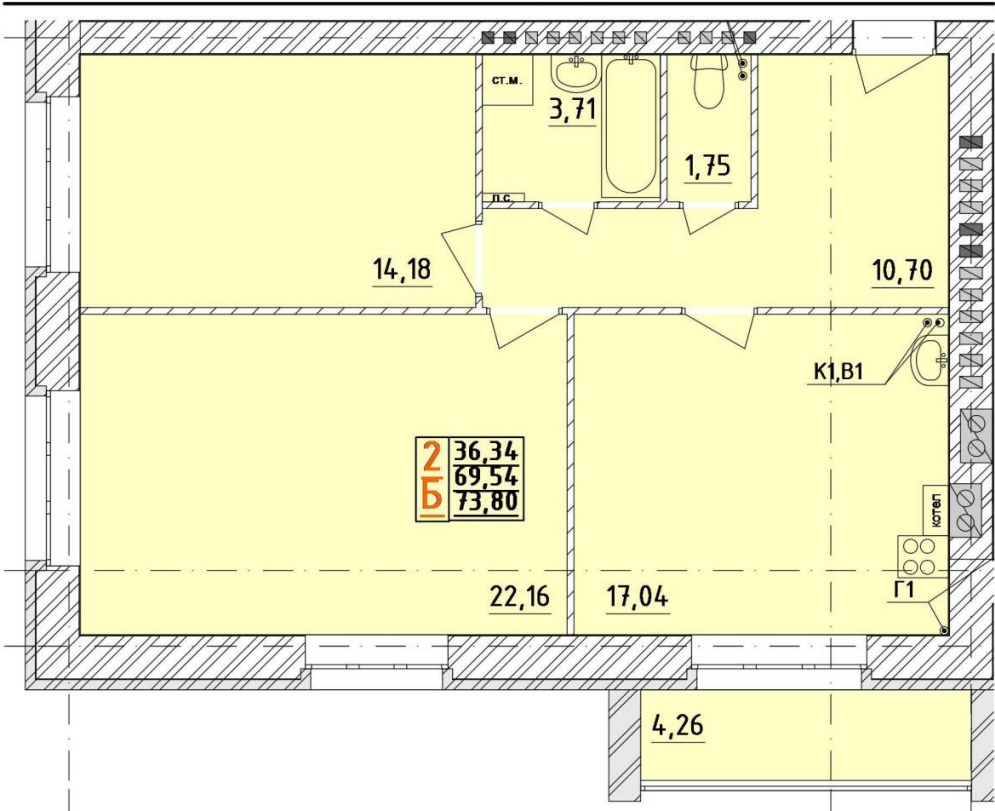
_____ / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ДОГОВОР № X-6-С
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Схема здания



Схема квартиры



_____ *дольщик*

_____ *застройщик*

