



Договор Д/___ № ___/___
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

гор. Ярославль

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Славянский дом», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____ с одной стороны, и гражданин(ка) _____, _____ года рождения, проживающий(ая) по адресу: г. _____, паспорт серии _____ номер _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен в соответствии с 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 по тексту ФЗ № 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1. Право собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером: 76:23:061401:7083, общей площадью 6371 кв.м., адрес объекта Ярославская область, г. Ярославль, ул. Лётная. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов) многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, для строительства многоэтажных многоквартирных домов. Что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, номер регистрационной записи №76:23:061401:7083-76/023/2018-1 от 19.01.2018 г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

1.2.2. Разрешение на строительство многоквартирного жилого дома (Литер 5) № 76-301000-083-2018 от 10 мая 2018 г., выдано Департаментом строительства Ярославской области.

1.2.3. Проектная декларация на объект строительства размещена в сети Интернет 01.02.2019 г. на сайте застройщика <http://slavdom76.ru>, а также на сайте <http://наш.дом.рф> в соответствии с 214-ФЗ.

1.3. Защита прав граждан - участников долевого строительства обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) застройщика в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» согласно 214-ФЗ ст. 23.2.

В обеспечении исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора находится в залоге Объект недвижимости, в состав которого входят Объект долевого строительства и доля в общем имуществе, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, а так же право залога на земельный участок.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, указанный в п. 2.2. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Участнику долевого строительства в собственность квартиру как Объект долевого строительства, указанный в п. 2.3. настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Объект недвижимости — 126-ти квартирный жилой дом (Литер 5), состоящий из трех

10-этажных (в том числе подземный этаж) кирпичных секций, расположенный по строительному адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Лётная.

Общая площадь здания 12 215,5 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта- керамический утолщенный кирпич, материал перекрытий – железобетонные многопустотные плиты, класс энергоэффективности здания С (повышенный).

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

2.3. Объектом долевого строительства по настоящему Договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение, входящее в состав Объекта недвижимости, указанного в п.2.2. настоящего Договора (далее — Объект долевого строительства или Квартира):

___-комнатная квартира (по проекту № ___), площадь квартиры с площадью лоджии ___ кв.м. (далее по тексту Договора – Полная площадь квартиры) на ___ этаже в подъезде № ___.

По соглашению сторон оплата производится из расчета площади Объекта долевого строительства указанной с применением коэффициента 0,5 на лоджии и балконы.

2.4. План Объекта долевого строительства и план этажа, на котором располагается Объект долевого строительства, отражены соответственно в Приложении 1 и в Приложении 2 к настоящему Договору.

2.5. **Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент сдачи:**

2.5.1. Смонтирована внутренняя разводка системы отопления с установкой отопительных приборов;

2.5.2. Смонтирована система хозяйственно-бытовой канализации (смонтированы стояки без внутренней поквартирной разводки);

2.5.3. Смонтированы системы горячего и холодного водоснабжения (смонтированы стояки, установлены приборы учета с запорной арматурой без внутренней поквартирной разводки);

2.5.4. Выполнена внутриквартирная электроразводка с установкой электросчетчика и конечных устройств;

2.5.5. Установлен наружный дверной блок (входной в квартиру);

2.5.6. Остеклены оконные проемы и лоджии изделиями из ПВХ (без установки подоконников, отделки откосов, отливов внутри лоджий);

2.5.7. Выполнены работы по оштукатуриванию стен (за исключением рустов потолка, оконных и дверных проемов, лоджий);

2.5.8. Выполнена цементная стяжка полов (за исключением лоджий);

2.5.9. Вышеуказанный перечень работ, выполняемых Застройщиком, является исчерпывающим.

2.6. **Участник долевого строительства осуществляет следующие виды работ:**

2.6.1. Устанавливает внутренние двери;

2.6.2. Выполняет работы по отделке рустов потолка, оконных и дверных откосов, лоджий;

2.6.3. Осуществляет окончательную отделку квартиры, включая устройство полов с гидро-тепло-звуко-изоляцией, шпаклевку и окраску стен, перегородок и потолков, оклейку обоев;

2.6.4. Выполняет внутриквартирную разводку систем горячего, холодного водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации;

2.6.5. Выполняет установку сантехприборов, санфаянса и полотенцесушителя;

2.6.6. Приобретает и устанавливает вентиляционные решетки и клапаны;

2.6.7. Устанавливает декоративные короба;

2.6.8. Выполняет разводку слаботочных сетей (телевидение, интернет, радио и др.) от этажного щита до квартиры, а также внутриквартирную разводку с установкой конечных устройств;

2.6.9. Выполняет другие отделочные и специальные работы;

2.6.10. Приобретает и устанавливает электроплиту.

2.6.11. Все остальные работы, материалы и оборудование, предусмотренные проектом многоквартирного жилого дома, выполняются и приобретаются Участником долевого строительства самостоятельно, за счет собственных средств.

2.7. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства вносить в процессе строительства корректировки и изменения в проектную документацию не противоречащие строительным нормам и правилам, действующим на территории РФ и не ухудшающие параметры Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости.

2.8. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства применять в процессе строительства материалы, изделия, оборудование и т.п. по своему усмотрению независимо от указаний в проектной документации на конкретные марки, изготовителей или иным индивидуальным обозначениям. При этом указанные материалы, изделия, оборудование должны соответствовать действующим ГОСТам, СП и СНиПам.

2.9. На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией. По итогам ознакомления и по содержанию проектной документации Участник долевого строительства претензий и замечаний не имеет.

2.10. Стороны договорились, что Застройщик вправе выполнить работы по благоустройству территории (устройство верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению) и отделке элементов фасада дома в объеме, предусмотренном проектной документацией, после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в ближайший благоприятный период, следующий за моментом ввода дома в эксплуатацию.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

3.1.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв. метр Полной площади квартиры.

3.2. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

3.3. Полная оплата стоимости долевого участия в строительстве по настоящему Договору производится Участником долевого строительства по безналичному расчету на расчётный счёт Застройщика, указанный в реквизитах Застройщика в разделе 10 настоящего Договора, в следующем порядке: _____ (_____) рублей Участник долевого строительства оплачивает в день регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. Окончательная цена по настоящему Договору определяется исходя из уточненной Полной площади передаваемой квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства, в соответствии с обмерами, произведенными специализированной организацией.

3.4.1. В случае если уточненная Полная площадь квартиры окажется отличной от Полной площади квартиры, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, Стороны обязуются произвести перерасчет цены Договора. Расчет стоимости разницы площадей осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра Полной площади квартиры, указанной в п. 3.1.1. настоящего Договора.

3.4.2. В случае если уточненная Полная площадь квартиры больше Полной площади квартиры, указанной в п. 2.3. Договора, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) банковских дней с момента его уведомления Застройщиком. В случае если уточненная Полная площадь квартиры окажется меньше Полной площади квартиры, то Застройщик возвращает разницу Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней с момента предоставления Застройщику банковских реквизитов, на которые подлежат возврату денежные средства.

3.4.3. Окончательный расчет Участника долевого строительства с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведен до момента подписания акта приема-передачи квартиры Участнику долевого строительства.

3.4.4. Площадь квартиры и площадь лоджии, а соответственно и цена Договора не могут быть изменены в том случае, если в результате отделочных работ, производимых Участником долевого строительства, вышеуказанные площади были уменьшены. Перерасчет денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по Договору на основании последующих обмеров, выполненных по вызову Участника долевого строительства, не производится.

4. Передача квартиры Участнику долевого строительства

4.1. Предполагаемый срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию - 3 квартал 2021 года.

Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости имеет право перенести дату окончания строительства на срок не более чем 6 месяцев без согласования с Участником долевого строительства, но с его предварительным уведомлением.

Соглашение об изменении даты окончания строительства в данном случае должно быть зарегистрировано в порядке, установленном законодательством РФ, в течение 7 рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в течение 9 (девяти) месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный пунктом 4.1. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии с нормами ГК РФ.

4.4. В случае если строительство будет завершено ранее предусмотренного пунктом 4.1. настоящего Договора срока, Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства по акту приема - передачи после его уведомления надлежащим образом в срок, установленный п. 4.2 и 4.5 настоящего Договора.

4.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности квартиры к передаче, обязан в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения сообщения принять Объект долевого строительства по акту приема - передачи. Уведомление о готовности квартиры направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается лично под расписку.

4.6. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта

Застройщик _____ **Участник долевого строительства** _____

долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.7. Участник долевого строительства имеет право на осмотр Объекта долевого строительства перед заключением настоящего договора и при подписании Акта приема-передачи квартиры в собственность.

5. Обязанности сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Собственными силами и с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по акту приема - передачи квартиру при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

5.1.2. Передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

5.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

5.1.4. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, а впоследствии права собственности Участника долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства обязан:

5.2.1. Предоставить на момент подписания настоящего Договора Застройщику подлинник и ксерокопию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (трех) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма.

5.2.2. Уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные разделом 3 настоящего Договора.

5.2.3. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, установленным п. 2.3. настоящего договора, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта с указанием выявленных недостатков и отказаться от подписания акта-приема передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.б. договора.

5.2.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.5. срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.2.3.), Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи.

5.2.5. Риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания указанного в п. 2.3. настоящего Договора Объекта долевого строительства считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания указанного Акта.

5.2.6. Не производить перепланировку квартиры до регистрации права собственности на нее. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства, Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

5.3. Участник долевого строительства самостоятельно решает вопросы:

- регистрации настоящего договора в Управлении федеральной регистрационной службы по Ивановской области;

- получения регистрационных документов на переданный Объект долевого строительства;

- обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, с момента подписания акта приема-передачи.

Застройщик оказывает содействие Участнику долевого строительства в решении вышеуказанных вопросов.

5.4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией договора, а также любых возможных дополнений и изменений к нему возлагаются на Участника долевого строительства.

6. Гарантии качества

6.1. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Объекта долевого строительства,

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства и соответствие его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается равным пяти годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

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

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

6.6.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

6.6.2. соразмерного уменьшения цены Договора;

6.6.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В случае намерения уступить права требования объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу Дольщик обязан направить Застройщику уведомление, на которое обязан получить письменное согласие Застройщика. Данное обращение рассматривается только после уплаты Дольщиком Цены договора или с одновременным переводом своего долга на нового участника долевого строительства. Неполучение такого согласия Застройщика влечет недействительность договора цессии и (или) договора о переводе долга на нового Дольщика, и не освобождает Дольщика от обязательств по настоящему Договору.

7.3. С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

8. Срок действия, расторжение и изменение Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Настоящий Договор может быть в любое время расторгнут по взаимному соглашению сторон.

8.3. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства (если это не вызвано неисполнением условий Договора Застройщиком), Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность квартиры. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, перечисленные Участником долевого строительства в качестве Цены Договора, в течение в течение 90 (девяносто) календарных с момента расторжения Договора.

8.4. В случаях, предусмотренных ФЗ РФ от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», предусматривающих односторонний отказ одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9. Заключительные положения

9.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

9.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания акта приема-передачи квартиры.

9.3. Споры сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Сторона обязана направить другой стороне претензию, срок ответа на которую составляет 30 дней с даты ее получения. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9.4. Участник долевого строительства, подписывая договор дает свое согласие (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) на любые изменения по усмотрению Застройщика границ земельного участка, включая раздел и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, регистрировать права на изменённые и/или вновь образованные земельные участки, а также изменение документов по планировке территории, проектов межевания, градостроительных планов и иной документации, уточнение площади земельного участка и др. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст. 11.2 ЗК РФ.

9.5. Застройщик и/или собственник земельного участка имеет право, а Участник долевого строительства дает на это согласие, передать третьему лицу часть Земельного участка, указанного в п.1.2.1. настоящего договора для строительства сетей электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения для обеспечения Объекта третьих лиц соответствующими ресурсами.

9.6. Настоящим Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего договора, продвижения товаров и услуг, а так же государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Обработка персональных данных Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Участник подтверждает, что данное согласие действует в течение всего срока хранения Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, составляющего десять лет с момента их получения.

9.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик

ООО «Славянский дом»

150003, г. Ярославль, проспект

Октября, дом 14.

Тел. (4852) 739-200, 739-300

ИНН 7602137421, КПП 760401001,

ОГРН 1177627017700

р/с 40702810816250003210

Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже

к /с 30101810100000000835

БИК 042007835

Директор _____ Звонов С.Н.

Участник долевого строительства

_____ паспорт: серии _____ номер _____

выдан

код подразделения:

регистрация:

Участник долевого
строительства _____

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____