Приложение № ___ к приказу №__ от ____ «___»_____ 2018г.

Договор № ____
участия в долевом строительстве жилого дома

город Ярославль, Ярославская область «__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «ПСП «Экспресс», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Харитонова А.В., действующего на основании Устава, и

_____ , именуемый (ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц жилой дом и, после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.1.1. **Жилым домом** по настоящему договору является: «*Многоквартирный многоэтажный жилой дом (поз.23) со встроено-пристроенными помещениями с инженерными коммуникациями 2 этап (секции 5-6), расположенный по адресу: Ярославская область, город Ярославль, Дзержинский район, микрорайон №№ 9, 9-а, 9-б, квартал, ограниченный просп. Дзержинского, ул. Блюхера, ул. Бабича и Тутаевским шоссе.*

Основные характеристики жилого дома:

Многоквартирный жилой дом общей площадью 22 988,53 кв.метров, состоящий из блок-секций 5, 6, 7, 8:

Этажность: 17 надземных этажей;

Наружные стены – состоят из 3 слоев;

- внутренняя верста – газобетонные блоки/монолитный пилон, толщина 250 мм/200мм;
- средний слой – минераловатные плиты толщиной 100/150 мм.;
- наружный слой – окрашенные хризатилцементные панели / штукатурка и окраска;

Конструкция здания - монолитный железобетонный каркас по колонно-стеновой схеме;

Класс энергоэффективности – В

Высота помещений: 2,74 метра

Класс сейсмостойкости – не устанавливается.

1.1.2. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером: 76:23:010503:43

1.2. **Объектом долевого строительства** является структурно обособленное жилое помещение со следующими основными характеристиками:

Квартира №*	
№ очереди	
№ блока	
№ позиции/секции	
№ этажа, на котором расположен объект долевого строительства	
Количество комнат (шт.)	
Площадь помещений, в т.ч. вспомогательных:	
Комната, (кв. м.)	
Комната, (кв. м.)	
Кухня, (кв. м.)	
Туалет, (кв. м.)	
Ванная, (кв. м.)	
Коридор (кв.м.)	

Общая площадь (кв. м.) - сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, за исключением балконов, лоджий, террас.	
Наличие выхода на: балкон/лоджию/террасу (указать нужное)	
Площадь балкона/лоджии/террасы с понижающими коэффициентами (м.)	
Общая приведенная площадь объекта долевого строительства: Сумма Общей площади и Площади балкона/лоджии/террасы с понижающими коэффициентами (кв. м.)	

* Номер квартиры/помещения, указанный в настоящем пункте, является условным и уточняется после составления экспликации (техплана) на жилой дом и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

План Объекта долевого строительства определяется Сторонами в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже определяется Сторонами в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны согласились, что **Общая приведенная площадь объекта долевого строительства**, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической (по данным БТИ). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения настоящего Договора отклонение фактической площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора. Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором.

1.3. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика. Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

1.3.1. Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие:

-на межевание земельного участка с кадастровым номером: 76:23:010503:43,

-на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков,

- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома),

-на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером: 76:23:010503:43,

-на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков,

- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки,

-на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону 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 Российской Федерации», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010503:43 в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться Жилой дом),

-на передачу земельного участка с кадастровым номером: 76:23:010503:43, а также вновь образованных земельных участков - в залог иным участникам долевого строительства Жилого дома «Богатырь».

1.4. Объект долевого строительства передается Участнику Застройщиком по настоящему Договору в состоянии (качественные характеристики), определенном в Приложении №1 к настоящему Договору. Если в Приложении №1 какой-либо вид работ и/или оборудование не указано, оно выполнению и/или установке не подлежит.

1.5. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику – до 30 декабря 2020г.

При этом допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика перед Участником по настоящему договору обеспечено:

- залогом земельного участка, поименованного в п. 1.1.2. настоящего договора.

В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, Застройщик производит уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

2. Объем и условия инвестирования

2.1. На момент заключения настоящего Договора Цена Договора соответствует денежной сумме в размере _____ рублей ___ коп. (НДС не облагается).

Цена настоящего договора ("Цена Договора"), подлежащая оплате Участником, определяется как произведение цены 1 кв. м (единицы общей приведенной площади объекта долевого строительства) и общей приведенной площади объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. м площади - _____ рублей ___коп. Общая приведенная площадь объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений объекта долевого строительства, включая площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Цена 1 кв. м включает, в соответствии с Федеральным законом 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 Российской Федерации», в том числе:

- оплату услуг Застройщика в размере 15 % от Цены 1 кв.м, НДС не облагается.
- возмещение затрат на строительство (создание) жилого дома и проведение работ по благоустройству прилегающей к жилому дому территории в соответствии с проектом;
- сумму экономии средств (в случае её образования) при строительстве жилого дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

2.2. Уплата Цены Договора производится в безналичном порядке в российских рублях путем внесения платежей единовременно в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, а если Договором предусмотрена рассрочка платежа – то в установленный настоящим Договором период, - но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. Уплата Участником Цены договора производится путем перевода денежных средств с банковского счета Участника, указанного в разделе 9. настоящего Договора - «Реквизиты и подписи сторон».

Сроки оплаты - Участником Цены договора производится, согласно Приложению № 1 к Договору, в российских рублях на день платежа в следующем порядке:

– сумма первоначального взноса в размере _____ (_____) рублей в срок согласно Приложению № 1;

– оставшаяся часть суммы Цены Договора в размере _____ (_____) рублей в срок, согласно Приложению № 1;

2.2.1. За предоставление Застройщиком Участнику отсрочки оплаты суммы Цены договора (п. 2.2. Договора) Участник уплачивает Застройщику проценты, которые

ежемесячно, начисляются на сумму не оплаченной части (остатка) Цены Договора из расчета _____ % в год. Проценты за отсрочку оплаты суммы Цены договора начисляются на остаток Цены договора с шестого дня после заключения (государственной регистрации) договора и до момента фактической уплаты Цены Договора в полном объёме. Уплата суммы процентов производиться в течении 5 (пяти) дней с момента оплаты Цены Договора в полном объеме (уплаты последнего платежа по договору).

2.2.2. За нарушение сроков внесения любого из платежей, установленных Приложением №1 к Договору, Участник уплачивает Застройщику, по требованию последнего, неустойку (пени) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (пени) не освобождает Участника от выполнения обязательств по оплате Цены Договора и процентов за отсрочку платежа, а также иных обязательств по настоящему Договору.

2.3. Обязательства по оплате считаются исполненными Участником в момент зачисления денег на расчетный счет Застройщика. После выполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора Застройщик, по требованию Участника, обязан передать последнему документ, подтверждающий оплату Участником Цены договора. При этом документ, подтверждающий отсутствие задолженности Участника по расчетам в соответствии с условиями настоящего Договора, являющийся основанием для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, предоставляется Участнику после проведения полных расчетов в соответствии с п.п. 2.2.1. и 2.7. настоящего Договора.

2.4. Общая Цена Договора может изменяться в случаях, предусмотренных пунктами 2.7., 2.8. настоящего Договора.

2.5. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства, указанного в п. 2.2 Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор с Участником в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ. Если Застройщик не заинтересован в расторжении Договора, он вправе согласовать с Участником новый (более поздний) срок перечисления суммы на финансирование части строящегося жилого дома, оформив дополнительное соглашение к данному Договору.

2.6. Расходы на первоначальную инвентаризацию Объекта долевого строительства (оформление техплана на жилой дом) несёт Застройщик.

2.7. Стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Соглашение об изменении Цены Договора подлежит заключению (регистрации) в Росреестре до передачи Объекта долевого строительства.

Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда (далее по тексту - БТИ), после окончания строительства Жилого дома.

Если фактическая Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, будет меньше или больше Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, то соответственно:

Застройщик возвращает Участнику излишне перечисленные денежные средства целевого взноса (за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора),

либо Участник производит дополнительное перечисление Застройщику целевых денежных средств (за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора).

Доплата либо возврат денежных средств производится на основании подписываемого Сторонами документа об окончании взаиморасчетов (акт о взаиморасчетах, оформляемый Застройщиком на основании технического плана, оформленного БТИ и/или соглашение об изменении Цены Договора), о необходимости подписания которого Застройщик уведомляет Участника. В указанном документе, в том числе, указывается срок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств (срок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств не может превышать 60 (Шестьдесят) дней с момента подписания

Сторонами документа об окончании взаиморасчетов (акт о взаиморасчетах и/или соглашение об изменении Цены Договора).

По такому документу об окончании взаиморасчетов (акт о взаиморасчетах и/или соглашение об изменении Цены Договора) Цена Договора подлежит изменению на сумму, определяемую как разница между фактической Общей приведенной площади объекта долевого строительства и Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, помноженная на стоимость 1 кв. м.

2.8. Кроме того, цена Договора, в том числе стоимость 1 кв. м, может быть изменена в случае изменений в Объекте долевого строительства, изменения характеристик и(или) состава, и(или) включения дополнительных опций в Объект, и(или) включения элементов чистовой отделки и(или) в случае прочих изменений в Объекте. В указанных случаях стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего Договора, в котором предусматривают, в том числе (но не исключительно) состав, характеристики, цену 1 кв. м Объекта долевого строительства.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству жилого дома в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией.

3.1.2. Сообщать Участнику информацию, по требованию последнего, о ходе выполнения строительных работ по возведению жилого дома.

3.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника для строительства жилого дома, в том числе включая, но не ограничиваясь:

3.1.3.1. оплату проектно-изыскательских работ;

3.1.3.2. оплату строительно-монтажных работ;

3.1.3.3. оплату услуг Застройщика, включая, но не ограничиваясь:

- стоимость организации строительного процесса жилого дома;

- стоимость затрат по привлечению денежных средств кредитных организаций и/или третьих лиц, в том числе затрат по оплате сумм за пользование денежными средствами и затрат по погашению заемных средств, полученных с целью строительства жилого дома;

- стоимость затрат на оплату рекламы;

- стоимость затрат вознаграждений агентов и т.п.;

3.1.3.4. оплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

3.1.3.5. оплату иных расходов, не противоречащих требованиям Федерального закона 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 Российской Федерации».

3.1.4. получить разрешение на ввод жилого дома /секции жилого дома в эксплуатацию.

3.1.5. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства Участнику в срок, согласно пункту 1.5. настоящего Договора, при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию последний направляет Участнику уведомление о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства (далее – Уведомление о готовности) и передает Участнику Объект долевого строительства по передаточному акту, при условии полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

3.1.6. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства, до передачи его Участнику.

3.1.7. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника,

принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок расходования денежных средств, полученных от Участника по Договору;

3.2.2. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) жилого дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) жилого дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.3. Самостоятельно вносить в Проект жилого дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

3.2.4. Застройщик вправе построить Объект долевого строительства и получить разрешение на ввод жилого дома и/или очереди жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного Договором.

3.2.5. В силу ст.36 Жилищного Кодекса не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу жилого дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик самостоятельно и по собственному усмотрению владеет, пользуется и распоряжается ими.

3.2.6. Застройщик вправе вводить очередность строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи объекта долевого строительства Участнику.

3.2.7. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику и не передавать его последнему до момента исполнения Участником своего обязательства по оплате Цены Договора (п.2.2. Договора), в случае, если в срок, предусмотренный Договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника имеется просроченная задолженность по Договору.

3.2.8. Передать Объект долевого строительства Участнику в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.3. Участник вправе:

3.3.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств

3.3.2. Требовать от Застройщика предоставления справки об оплате, произведенной Участником по Договору.

3.3.3. Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора после полной оплаты его стоимости и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

3.3.4. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.4. Участник обязуется:

3.4.1. Принять долевое участие в финансировании строительства жилого дома и производить оплату в порядке и в размере, определенном настоящим Договором.

3.4.2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за

несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

3.4.3. Не позднее 5 (Пяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства жилого дома и/или секции жилого дома и о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, приступить к приемке Объекта долевого строительства, и завершить его приёмку в течение 5 (Пяти) дней с момента начала приёмки с подписанием соответствующего передаточного акта.

В случае уклонения или отказа Участника от принятия (подписания Акта приема передачи) Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) дней, с даты получения последним Уведомления о готовности, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с Объектом долевого строительства признаются перешедшими к Участнику в полном объеме с момента составления акта сдачи-приёмки подписанного Сторонами, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание жилья и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причинённые в результате таких аварий убытки. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику Застройщик не несет перед Участником никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства, с обязательствами Участника, связанными с участием (неучастием) в Товариществе собственников жилья.

3.4.4. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства.

3.4.5. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику, Участник обязуется самостоятельно и за свой счет нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь осуществлять платежи для надлежащего расчета с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями).

В случае передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику в одностороннем порядке, последний обязан нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства с момента составления Застройщиком Акта приема передачи в одностороннем порядке.

3.4.6. Не производить никаких перепланировок и переоборудования в Объекте долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участником на него.

3.4.7. В связи с проектировочными особенностями Жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4. Гарантии качества

4.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Участнику Застройщиком по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям СНиП, проектной документации.

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого

строительства устанавливается 5 (пять) лет. Гарантийный срок на отделочные работы устанавливается 1 (один) год. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 45 календарных дней с момента уведомления Участником об этих недостатках.

4.3. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 3.4.7. настоящего Договора не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п.7 ст.7 ФЗ 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».

4.4. При передаче Объекта долевого строительства застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, в случае ее выполнения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Ответственность сторон

5.1. Сторона договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков.

5.2. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

5.3. В случае просрочки исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору Участник обязан уплатить на основании соответствующего требования Застройщика неустойку в размере, установленном действующим законодательством, если иной размер неустойки не установлен настоящим Договором.

5.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.5. Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по настоящему Договору в добровольном порядке устанавливается – в течение 180 (сто восемьдесят) рабочих дней, с момента получения соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки должна предоставить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием получателя.

5.6. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, какими являются землетрясение, наводнение, а также забастовки, правительственные постановления и распоряжения государственных органов, ущемляющих интересы сторон, стороны заключают дополнительное соглашение о переносе сроков сдачи Объекта долевого строительства. Если стороны не пришли к приемлемому решению Договор прекращает свое действие.

6. Особые условия

6.1. Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. Срок действия Договора. Расторжение Договора

7.1. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами.

7.2. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

7.3. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего Договора.

7.4. В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника (неисполнение /ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику расходы, связанные с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу жилого дома, выплата вознаграждений третьим лицам, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора), в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика. При этом, Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

7.5. Указанную, в пункте 7.4. настоящего договора, сумму Участник обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора/ отказа от исполнения Договора.

7.6. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии с условиями настоящего Договора в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору, Участник уплатит установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона 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 Российской Федерации». Застройщик также вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 (Десяти)% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 20 (Двадцати)% от размера (суммы) уступленных требований; потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7.7. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор, в том числе связанные с изменением параметров Объекта долевого строительства, а также по обоснованному и соответствующему действующему законодательству требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.8. Уведомление, извещение или сообщение, направленные одной из Сторон в адрес другой Стороны, по реквизитам и адресу, указанным в настоящем Договоре либо по иным дополнительно заблаговременно письменно сообщённым реквизитам и почтовому адресу, считается отправленным надлежащим образом. Невыполнение Стороной обязанности, указанной в п.7.9. настоящего Договора, лишает её права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.

7.9. В случае изменения реквизитов Стороны Договора обязаны в 5-ти дневный срок уведомить об этом друг друга.

7.10. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании статей настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

7.11. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика, один - для Участника, один - для территориального органа Росреестра.

8. Согласие Участника на обработку персональных данных

8.1. Заключая настоящий договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

8.2. Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

8.3. В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

8.3.1. фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;

8.3.2. данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;

8.3.3. данные документа, удостоверяющего личность Участника;

8.3.4. номер контактного телефона Участника;

8.3.5. адрес электронной почты Участника (при наличии).

8.3.6. банковские реквизиты Участника как плательщика, содержащиеся в разделе 9 настоящего Договора, а также переданные Участником Застройщику отдельным документом

8.4. Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

8.5. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника следующим организациям:

- ООО «Управляющая Компания «ТАЛАН», ОРГН 1151841002455, ИНН 1841049359;
- указанным в пункте 8.6. настоящего Договора.

8.6. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

8.7. Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

8.8. Стороны установили, что Участник долевого строительства может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

Приложения:

1. План Объекта долевого строительства и технические характеристики (Приложение №1)
2. План местоположения Объекта долевого строительства на этаже (Приложение №2)

9. Реквизиты и подписи сторон.

9.1. Застройщик:	9.2. Участник:
Общество с ограниченной ответственностью «**ПСП «Экспресс**» Юридический адрес: РФ, 150033, г. Ярославль, улица Батова, д. 30/1 Фактический адрес: РФ, 150049, г. Ярославль, ул. Рыбинская, д. 46 ОГРН 1037600001350 ИНН/КПП 7602038340/ 760201001 Расчетный счет№ 40702810277020102985 Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк БИК 042908612 г.Калуга Корр. счет 30101810100000000612 Специальный счет40702810977030015508 Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк БИК 042908612 г.Калуга Корреспондентский счет 30101810100000000612	*ФИО, паспортные данные, данные регистрации, контакты*
_____/А.В. Харитонов/ МП	_____/ _____/

Приложение №1 к Договору № _____ участия в долевом строительстве жилого дома от _____ года

План Объекта долевого строительства и технические характеристики

Технические характеристики Объекта долевого строительства: *Окна и балконные двери - Пластиковые окна из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом* *Входная дверь – деревянная, с фурнитурой.* *Межкомнатные двери и дверные блоки – не устанавливаются.* *На полах выполнена стяжка (полусухая цементно-песчаная стяжка)* *Покрытие пола - не выполняется.* *Перегородки и стены выравнены гипсовой штукатуркой (за исключением стен ограждающих конструкций балкона/лоджии)* *Приборы отопления – биметаллические радиаторы с установкой ручных терморегуляторов.* *Индивидуальный узел учета тепловой энергии- установлен* *Водопровод холодной и горячей воды и канализация с разводкой и установкой сантехнических приборов* *Счетчики потребления воды – установлены.* *Сантехническое оборудование - ванна, унитаз* *Полотенцесушитель- стальной.* *Электроразводка по всей квартире с установкой конечных приборов розеток, выключателе, без установки электрической плиты.* *Узел учета электрической энергии- устанавливаются поквартирно.* *Ввод слаботочных сетей (интернет) в квартиру не выполняется.* *Чистовая отделка помещений не выполняется.*	*[Размещается графический план помещения]*

Номер и Дата договора	Сроки оплаты Цены Договора:	
	Сумма, руб.	Срок оплаты
Общая приведенная площадь	_____ руб.	не позднее ___ дней с момента заключения (регистрации) Договора
	_____ руб.	не позднее _____ г.
Цена Договора (в руб.)	_____ руб.	не позднее _____ г.
	_____ руб.	не позднее _____ г.

Принимая во внимание возможное отсутствие согласованного Сторонами оборудования, настоящим, Стороны согласовали, что Застройщик вправе использовать иное сходное по качеству оборудование (аналоги). Использование такого оборудования (аналогов) не является недостатком и/или отступлением (нарушением) от условий Договора, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: Участник:

ООО «ПСП «Экспресс»

_____ А.В. Харитонов _ _____ФИО

Приложение №2 к Договору № _____ участия в долевом строительстве жилого дома

План местоположения объекта долевого строительства на этаже

[Размещается графический план этажа, на котором расположен Объект долевого строительства. Объект долевого строительства выделяется цветом]

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик	Участник
ООО «ПСП «Экспресс»	_____ *[ФИО]*
_____ А.В. Харитонов	__