

ДОГОВОР № _

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного
по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Заволжское сельское поселение, Пестрецовский сельский
округ, п. Заволжье

место заключения договора: г. Ярославль.

дата заключения договора: _____ года.

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НОВЫЙ ДОМ», юридический адрес: 150518, Ярославская область, Ярославский район, поселок Красный Бор, квартал Экогород, д. 2, кв. 43, ОГРН 1117606002832, ИНН 7606083382, КПП 762701001, р/сч. Застройщика в 40702810077030022666 в КАЛУЖСКОМ ОТДЕЛЕНИИ №8608 ПАО СБЕРБАНК, г. Калуга, К/с 301018101000000000612, БИК 042908612, в лице директора Победоносцева Алексея Николаевича, действующая на основании Устава, именуемый далее «Застройщик» с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые – «Стороны», руководствуясь:

- Гражданским кодексом РФ,
 - Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон о долевом строительстве»);
 - Федеральным законом от 07.09.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»
- заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Термины и Толкования

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом в границах принадлежащих застройщику земельных участков: кадастровый номер **76:17:090901:346**, площадью **861** кв.м., кадастровый номер **76:17:090901:345**, площадью **894** кв.м., расположенных по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Заволжье; общая площадь объекта – 1650,72 кв. м., общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов – 1138,32 кв. м., общая площадь квартир (за исключением лоджий и балконов) – 1102,62 кв. м., количество этажей – 3; строительный объем – 6856,33 куб.м., площадь застройки – 609,29 кв.м. (далее по тексту настоящего Договора – **Дом, Объект недвижимости** – термины применимы равнозначно).

Квартира - объект долевого строительства, структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий (далее по тексту настоящего Договора – **Квартира, Объект долевого строительства** - термины применимы равнозначно).

Земельные участки – принадлежат застройщику на основании Договора аренды недвижимого имущества с правом выкупа № 1-2020 от 04.05.2020г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области 18.06.2020г. регистрационный номер 76:17:090901:346-76/023/2020-11, общая площадь **861 и 894 кв. м.**, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома до 3 этажей (включительно), расположенные по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Заволжье, кадастровые номера **76:17:090901:346, 76:17:090901:345**, срок аренды – по 30.09.2021 года.

Разрешение на строительство – документ RU 76-517000-251-2018 выдано 21 сентября 2018 года Департаментом строительства Ярославской области, наделяющий Застройщика правом осуществлять строительство Объекта недвижимости. Срок действия разрешения на строительство – до 22 сентября 2020года.

Проектная декларация – документ, обязательный для публикации застройщиком в средствах массовой информации, включающий в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства, размещена на сайте в сети интернет : **наш.дом.рф от 10.07.2020.**

Участник долевого строительства – гражданин, обязующийся уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома

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

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

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

Общее имущество Многоквартирного дома - Крыльца, тамбуры, лестничные площадки, лестницы, щиты электрические поэтажные с квартирными счетчиками учета электроэнергии, электрощитовая, система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, электрическая разводка, светильники в подъезде на лестничных площадках, земельный участок с кадастровым номером 76:17:090901:371 на котором расположен многоквартирный жилой дом

Цена Договора (стоимость долевого участия) - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на строительство Квартиры и на оплату услуг Застройщика.

Уполномоченный Банк – Банк (эскроу-агент), с которым Застройщиком заключено соглашение в целях осуществления расчетов по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, передачу денежных средств застройщику, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве в соответствии с договором счета эскроу.

Сведения об Уполномоченном Банке:

Наименование Банка: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Фирменное наименование: ПАО Сбербанк

Местонахождение Банка: РФ, г. Москва

Адрес Банка: РФ, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19

Адрес электронной почты Банка: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Телефон Банка: 8-800-200-86-03, доб.1

Бенефициар – Застройщик, являющийся стороной по договору участия в долевом строительстве, на основании которого открывается счет эскроу, и имеющий право на получение денежных средств со счета эскроу при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

Депонент – владелец счета эскроу - участник долевого строительства, осуществляющий внесение денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, стороной которого является, на счет эскроу.

Счет эскроу – счет для расчетов по договору участия в долевом строительстве, открываемый в порядке, предусмотренном условиями договора счета эскроу и в соответствии с 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».

Изменение фасада Дома - установка (смена) окон, застекление лоджий, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

Переустройство Квартиры - установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому.

Перепланировка Квартиры - изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в документ (паспорт) технической инвентаризации на Квартиру.

Существенное нарушение требований к качеству Квартиры - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100000 (Сто тысяч) рублей) или затрат времени (более 2 (двух) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Существенное изменение проектной документации Дома - изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора; изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа.

Существенное изменение размера Квартиры – изменение Фактической площади относительно Проектной площади Квартиры более чем на 10 (десять) % по независящим от Участника причинам.

Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что квартира не будет передана Участнику долевого строительства своевременно - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 8 (восемь) месяцев.

1. Предмет Договора

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

1.1.1. Квартиру, 0-й подъезд, со следующими характеристиками:

подъезд	№ этажа	кол-во жилых комнат	жилая площадь (кв.м.)	площадь кухни (кв.м.)	площадь балкона (кв.м.) ¹	общая площадь квартиры ² (кв.м.)	условный номер квартиры

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

Характеристики Объекта долевого строительства указаны в соответствии с проектной документацией и будут уточнены после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома.

1.1.2. Общее имущество в Многоквартирном доме, определяемое в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Расположение и планировка Квартиры указаны в Приложении №2, прилагаемом к настоящему Договору.

1.3. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства (отделка, обеспеченность коммуникациями, санитарно-техническим оборудованием и пр.) приведены в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Адрес, номер, Фактическая площадь, иные характеристики Квартиры будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома.

1.5. Срок окончания строительства Объекта недвижимости - II квартал 2021 года. Датой окончания строительства является дата получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

1.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 6-месяцев с момента ввода Дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.7. Исполнение обязательств застройщика по передаче Квартиры участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечиваются с момента государственной регистрации настоящего Договора залогом Объекта недвижимости, земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке иные объекты недвижимости.

1.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения, иные документы и права Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

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

1.10. Участник долевого строительства одобряет и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, права аренды на него; а также по владению и пользованию земельным участком, предоставленным для строительства Дома, его частями, правом аренды на него; а также дает согласие на совершение действий (в т.ч., но не исключительно, на проведение межевания земельного участка под эксплуатацию Дома; на изменение проектной документации – перепланировку технического чердака в помещения хозяйственного назначения, не являющиеся частями Квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме), которые могут повлечь уменьшение помещений в Доме, подлежащих передаче в составе общего имущества Дома всем участникам долевого строительства Дома, не более чем на 20%.

1.11. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.12. Застройщик привлекает денежные средства Участников долевого строительства с использованием счетов эскроу в порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве.

2. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.

2.1. Общая цена настоящего договора составляет _____ (_____) рублей. Цена одного квадратного метра общей проектной площади квартиры составляет _____ (_____) рублей __ копеек. Указанная цена является

¹ Для целей настоящего Акта приводится с коэффициентом 0,3 для балконов.

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

окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев указанных в п. 2.9., 2.10. настоящего Договора. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

2.2. Оплата цены настоящего Договора осуществляется в рублях РФ за счет собственных средств **Участника долевого строительства** путем перечисления денежных средств (Депонируемая сумма) на открытый Участником долевого строительства (Депонентом) в Уполномоченном Банке (эскроу-агент) Счет эскроу в соответствии с п. 2.5. настоящего Договора для их дальнейшего перечисления **Застройщику** (Бенефициару) при наступлении условий, предусмотренных Законом о долевом строительстве.

2.2.1. Депонент: ФИО Участника долевого строительства

2.2.2. Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НОВЫЙ ДОМ», ОГРН 1117606002832, ИНН 7606083382, КПП 762701001

2.2.3. Депонируемая сумма: _____. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу (Депонируемая сумма) не начисляются. Вознаграждение Уполномоченному Банку (эскроу-агенту) не выплачивается.

2.3. Вносимый **Участником долевого строительства** взнос считается целевым и может быть использован **Застройщиком** только для строительства дома в целях, предусмотренных Законом о долевом строительстве, в том числе, но не исключительно:

- строительство (создание) в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на строительство (создание) Дома;

- возмещение затрат на приобретение или подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

- расходы на подготовку и освоение строительной площадки, в том числе расходы на обязательные расходы при строительстве Дома мероприятия по охране окружающей среды;

- оплату подключения дома к сетям городских коммуникаций, включая платежи: на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения; по подготовке и выполнению соответствующих технических условий; оплату иных расходов, необходимых для выделения необходимой мощности/пропускной способности;

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права аренды земельного участка, предоставленного под строительство Дома;

- обслуживание займов и банковских кредитов (возврат займов и кредитов, уплату процентов и др.), привлекаемых **Застройщиком** для своевременного финансирования строительства Дома;

- работы по возведению временных зданий и сооружений;

- работы и услуги по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию;

- благоустройство территории согласно Проектной документации и прочие работы, выполняемые **Застройщиком** в процессе строительства Многоквартирного дома;

- финансирование услуг по рекламе проекта;

- покрытие фактических затрат, связанных с содержанием службы заказчика;

при этом вносимая **Участником долевого строительства** денежная сумма на услуги **Застройщика** включает в себя, в том числе, и оплату следующих услуг: консультирование **Участника долевого строительства** по вопросам приобретения объекта, составление и сопровождение настоящего Договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, помощь в сборе и оформлении пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора;

- расходы по формированию единого комплекса недвижимого имущества (технический учет и техническая инвентаризация Многоквартирного дома, проектирование границ земельного участка, землеустроительные работы и прочее);

- уплату всех видов налогов, сборов и платежей, связанных со строительством Многоквартирного дома;

- другие расходы, необходимые для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного дома как в период строительства, так и после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома;

Неиспользованная экономия, определяемая по окончании строительства как разница между уплаченными суммами по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Заволжское сельское поселение, Пестрецовский сельский округ, п. Заволжье, и стоимостью строительства, включая услуги Заказчика-Застройщика, расходы по содержанию Заказчика-Застройщика при выполнении функций Заказчика-Застройщика, является вознаграждением **Застройщика** и **Участнику долевого строительства** не возвращается.

2.4. Оплата цены Договора производится **Участником долевого строительства** в рублях непосредственно

путем перечисления денежных средств в порядке, предусмотренном п. 2.2. Договора.

2.5. Порядок и сроки внесения Участником долевого строительства (Депонентом) денежных средств (Депонируемой суммы) на счет эскроу: Депонируемая сумма вносится Депонентом на счет эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора (содержание настоящего пункта определяется конкретным Договором). Днем исполнения обязанности по оплате уены Договора признается день поступления денежных средств на счет эскроу.

2.6. В случае изменения цены Договора в сторону увеличения согласно п.2.9 Договора, соответствующая сумма должна быть оплачена **Участником долевого строительства** в течении 2 (двух) недель от даты заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении цены Договора;

2.7. Государственная пошлина за регистрацию Договора долевого участия в строительстве, кадастровый паспорт на Квартиру не входят в Цену Договора и оплачиваются **Участником долевого строительства**.

2.8. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора, указанная в п.2.1 Договора, после его заключения подлежит изменению только в случае значительного изменения проектной площади жилья в соответствии с п.п. 2.9., 2.10. настоящего Договора.

2.9. В случае, если по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, фактическая площадь квартиры будет больше 1 кв.м. площади квартиры, предусмотренной пунктом 2.1. настоящего договора – стоимость квадратных метров, составляющих разницу по настоящему Договору, подлежит оплате **Участником долевого строительства** по цене, указанной в п. 2.1., не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня получения **Участником долевого строительства** от **Застройщика** соответствующего уведомления на основании обмеров, проведенных органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, но в любом случае до передачи Объекта долевого строительства. К указанному уведомлению **Застройщик** прикладывает документ, выданный органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, подтверждающий увеличение фактической площади квартиры.

2.10. В случае, если по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, фактическая площадь квартиры будет меньше чем на 1 кв.м. площади квартиры, предусмотренной пунктом 2.1. настоящего договора – стоимость квадратных метров, составляющих разницу, возвращается **Застройщиком Участнику долевого строительства** по цене, указанной в п. 2.1., не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня сообщения **Застройщику** банковских реквизитов для перечисления денежных средств **Участником долевого строительства**. О результатах обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, фактической площади квартиры в 10 дневный срок **Застройщик** направляет **Участнику долевого строительства** уведомление, с приложением копии документа, выданного техническим органом.

2.11. Денежные обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

2.12. В день подписания Сторонами Акта приема-передачи **Участник долевого строительства** обязуется произвести предварительную оплату коммунально-технического обслуживания Квартиры, иных расходов на содержание общего имущества в Доме за ориентировочный срок 2 (два) месяца. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией.

3. Передача Объекта долевого строительства

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

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

3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому ими Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного п. 1.6 Договора срока передачи Объекта долевого строительства (либо в случае досрочного исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства – за 1 (Один) месяц) до предполагаемой даты передачи Объекта долевого строительства) обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить

Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом о долевом строительстве.

Указанное сообщение должно быть направлено в порядке, предусмотренном п. 9.2 Договора.

В сообщении должно быть указано место и время подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. С момента отправления данного уведомления Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта Участнику долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения приступить к приемке Квартиры и окончательному расчету по Договору.

3.5. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта вправе потребовать от Застройщика составление акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в действующем законодательстве Российской Федерации.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 2 (Двух) месяцев. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон. При этом срок, указанный в п.1.6 Договора, продлевается на срок устранения недостатков (при необходимости).

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона о долевом строительстве) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, либо отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, зачислив внесенную Участником долевого строительства сумму инвестиционного взноса на создание Объекта долевого строительства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства указанного в пункте 3.3 уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.7. Участник долевого строительства не вправе распоряжаться Объектом, в том числе проводить его перепланировку и переоборудование, до момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях Объекта Участник долевого строительства вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах, ответственность перед третьими лицами возлагается в полном объеме на Участника долевого строительства.

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

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

В день передачи Участнику долевого строительства Объекта по Акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор с управляющей организацией, либо вступить в члены ТСЖ (кооператива), либо вступить в непосредственное управление Домом.

3.10. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента его государственной регистрации.

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

3.12. Между Сторонами согласовано, что в случае, если строительство Дома не может быть завершено в срок (в том числе при наступлении форс-мажорных обстоятельств), Застройщик направляет соответствующее уведомление изменить срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в 1.6. Договора. В случае изменения срока передачи Объекта долевого строительства, Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

3.12.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

3.12.2. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику для подписания соглашения об изменении необходимых условий Договора;

3.12.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

Стороны обязуются не вносить изменения в настоящий Договор, без письменного согласия Банка.

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

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

4. Гарантии качества, предусмотренные Договором

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

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

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

Гарантийные сроки на отдельные использованные в Объекте долевого строительства и/или Доме изделия, материалы, оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей (поставщиков) этих изделий, материалов, оборудования.

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Квартиры либо вследствие ненадлежащего его ремонта (перед проведением ремонтных работ необходимо осуществлять подготовительные мероприятия по просушиванию стен, полов, потолков Квартиры от внутренней влаги), перепланировок и переустройств Квартиры, работ по изменению фасада Дома, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами). Застройщик не несет ответственность за недостатки и строительные недоделки, не отраженные Участником в Смотровом листе и/или в Акте приема-передачи Квартиры (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

4.5. Сторонами согласовано, что первым требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

5. Срок действия Договора и его досрочное прекращение

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

5.3. Отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

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

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома, неоговоренного Сторонами;

5.5. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в п.2.3. Договора, в течение более чем два месяца, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об отказе.

5.6. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон или в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ, с учетом положений п. 3.13.3 настоящего Договора.

5.7. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям при условии оплаты Участником долевого строительства части денежного взноса за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает и предоставляет Застройщику (заранее данный акцепт плательщика – Участника долевого строительства) в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты расторжения Договора фактически полученную Застройщиком сумму части денежного взноса, уплаченного за счет кредитных средств, предоставленных Банком, на счет Банка.

5.8. Настоящим Стороны подтверждают, что настоящий Договор будет являться основным и единственным документом, в соответствии с которым Участник долевого строительства дает Застройщику поручение, а у Застройщика возникает соответствующее право и обязанность произвести перечисление суммы денежного взноса по настоящему Договору в порядке, определенном п. 5.7. настоящего Договора в случае расторжения основного Договора по любым основаниям, кроме случая досрочного погашения кредита по Кредитному договору.

5.9. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон на основании поданного Участником долевого строительства заявления о расторжении Договора, такое расторжение возможно только после получения письменного согласия Банка.

5.10. Участнику долевого строительства не позднее 60 (шестидесяти) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет уплаты Цены Договора денежные средства, с учетом положения п. 5.7 настоящего Договора.

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

6. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором сроков внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства 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 долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

6.4. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона о долевом участии. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

6.5. В случае несоблюдения Участником требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

7. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

7.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

7.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

7.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия, экономический спад и иные общественные события;

7.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

7.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

7.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

7.4. В случае более чем 2 (двух)-месячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

8. Прочие условия

8.1. Стороны обязуются в согласованные сроки совершить все действия необходимые для государственной регистрации Договора, а именно: обратиться в соответствующий государственный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлениями о государственной регистрации Договора и всеми необходимыми документами.

8.2. Участник долевого строительства обязан в течение 40 (Сорока) календарных дней с момента передачи Объекта зарегистрировать право собственности на Объект.

8.3. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается только после получения письменного согласия Банка и Застройщика Объекта долевого строительства с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства только после полной уплаты Цены Договора.

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

8.5. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

8.6. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего договора и достижением его цели, Застройщик имеет право осуществлять информирование Участника в том числе, но не исключительно, на адрес электронной почты, а также путем СМС-информирования. Такое информирование производится по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре.

9. Заключительные положения

9.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

9.2. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны подтверждают, что допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Застройщика при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством.

9.3. Все уведомления одной Стороны другой будут считаться совершенными надлежащим образом, если направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу соответствующей Стороны, указанному в настоящем договоре или вручены Участнику долевого строительства или уполномоченному представителю Застройщика лично под расписку.

9.4. Обо всех изменениях сведений, каждая Сторона обязана немедленно уведомить другую Сторону в устном порядке, одновременно продублировав указанное уведомление в письменном виде в течение 3 (Трех) дней с даты изменения соответствующих сведений.

9.5. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего Договора и достижением его цели, Застройщик имеет право осуществлять Участника долевого строительства на адрес электронной почты, а также путем СМС-информирования. Такое информирование осуществляется по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в разделе 10 Договора.

9.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для Застройщика, Участника долевого строительства, и один для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

ПРИЛОЖЕНИЯ к Договору:

1. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства.
2. План 0 (_____) этажа, 0 (_____) подъезда, с выделением на нем Квартиры

10. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Договору № _ участия в долевом строительстве многоквартирного дома расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Заволжское с/п, Пестрецовский с/о, п. Заволжье от _____ г.

Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства

№ п/п	Наименование	Показатель характеристики
	Этажность здания	3
1.	Количество квартир	28
2.	Высота этажа потолков в жилых помещениях	2,7 м
3.	Строительные конструкции и детали дома:	
4.	Фундаменты	Сборный железобетонный
5.	Наружные стены	Керамический лицевой кирпич, камень керамический пористый
6.	Внутренние стены	Керамический кирпич, камень керамический пористый
7.	Перегородки межкомнатные	Пазогребневый блок
8.	Перекрытия	Пустотные железобетонные плиты
9.	Лестницы	Железобетонные сборные
10.	Ограждения балконов	Металлические
11.	Крыша	Скатная по деревянным стропилам
12.	Кровля	Металлочерепица
13.	Подоконные доски	Пластиковые
14.	Оконные блоки	Двухкамерный стеклопакет в пластиковых переплетах
15.	Балконы	Неостекленные
16.	Дверные блоки	Входные- металлические утепленные
17.	Внутренние отделочные работы квартиры:	
18.	Потолки	Без отделки
19.	Стены комнат, перегородки комнат и коридоров	Простая штукатурка
20.	Полы	Цементно-песчаная стяжка пола
21.	Инженерное оборудование	Газовый котел, газовая плита, приборы учета, ванна, унитаз, раковина
22.	Электроснабжение	Центральное
23.	Водоснабжение	Холодная вода - центральное
24.	Канализация	Центральная
25.	Отопление	Индивидуальное
26.	Газоснабжение	Центральное
27.	Приборы учета	Счетчики на газ, электричество, холодную воду
28.	Лифты, Благоустройство	Покрытие проездов асфальто-бетонное, озеленение- травяным газоном, площадки для стоянки автомобилей, детская игровая площадка.
29.	Класс энергоэффективности	В (высокий)
30.	Класс сейсмостойкости:	классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*»)

		утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).
--	--	--

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Договору № _ участия в долевом
строительстве многоквартирного дома расположенного по
адресу: Ярославская область, Ярославский район, Заволжское с/п,
Пестрецовский с/о, п. Заволжье от _____ г.

**План 0 этажа 0 секции с выделением на нем
квартиры № 00**

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Настоящий договор пронумерован, прошит и скреплен
печатью на 11 (одиннадцати) листах.
Застройщик _____ Победоносцев А.Н.
Участник долевого строительства _____.

Настоящий договор пронумерован, прошит и скреплен
печатью на 11 (одиннадцати) листах.
Застройщик _____ Победоносцев А.Н.
Участник долевого строительства _____.

Настоящий договор пронумерован, прошит и скреплен
печатью на 11 (одиннадцати) листах.
Застройщик _____ Победоносцева А.Н.
Участник долевого строительства _____.