

**ДОГОВОР №**  
**долевого участия в строительстве**

город Ярославль

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный  
Застройщик «ФРАМА»,**

\_\_\_\_\_ именуемое в  
\_\_\_\_\_ в  
дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Менгель Ольги  
Михайловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем  
«**Участник долевого строительства**», заключили настоящий Договор о  
нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Объект долевого строительства, на который после исполнения настоящего договора у Участника долевого строительства возникает право собственности

**с инженерными коммуникациями в  
границах принадлежащего застройщику земельного участка расположенного  
по адресу:**

Земельный участок общей площадью **1202+/-12 кв.м, по адресу: г. Ярославль ул. Наумова д.37/3; кадастровый номер: 76:23:040609:73** принадлежит Застройщику на основании Договора аренды земельного участка от **19 декабря 2018 г.**, заключенного между Застройщиком и гражданином РФ Камкиным Виктором Алексеевичем, владельцем данного земельного участка на основании Постановления о предоставлении в собственность от 13.12.2018г. №1663.

1.2. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ФРАМА», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке 3- б- квартирных дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) объекта недвижимости с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право собственности на объект долевого строительства в строящемся (создаваемом) жилом доме, подтверждают следующие документы:

1.3.1. Разрешение на строительство №76301000-152-2019 от 23.07.2019 г. выдано Департаментом строительства Ярославской области;

1.3.2. Договора аренды земельного участка от 19 декабря 2018 г., заключен между Застройщиком и гражданином РФ Камкиным Виктором Алексеевичем,

владельцем данного земельного участка на основании Постановления о предоставлении в собственность от 13.12.2018 г.

1.3.3. Проектная декларация опубликована в сети «Интернет» на сайте <http://mengel.ru/naumov/> от 01.10.2019г.

1.4. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также общее имущество. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Участник долевого строительства - лицо, вносящее Застройщику денежные средства с использованием эскроу-счетов для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом 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».

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором стоимость Объекта долевого строительства и принять его при наличии разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

2.2. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации указано в п.1.1 настоящего договора.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 3й квартал 2021г.

2.4.1.Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства может быть изменен при следующих обстоятельствах:

- необходимость внесения изменений в проектную документацию (финансовая, экологическая, техническая и т.д.), требующая дополнительных материальных и временных затрат;

- ненадлежащее внесение денежных средств Участником долевого строительства в нарушение графика погашения платежей.

2.4.2. В случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за один месяц (30 календарных дней) до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

2.5. По окончании строительства и ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в собственность.

2.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

2.7. Незавершенный строительством объект недвижимости, указанный в п.1.1. настоящего договора находится на балансе Застройщика и является его собственностью. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.8. Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:  
- функциональное назначение – жилой дом  
- количество этажей – 4(четыре) этажа  
- общая площадь жилого дома -992,75м<sup>2</sup>

### **3. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

3.1. Стоимость Объекта долевого строительства составляет

---

3.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

3.3. Цена Договора уплачивается полностью в срок не позднее 10 дней с момента заключения настоящего договора (договор считается заключенным с момента государственной регистрации).

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

3.4.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)

Депонент: \_\_\_\_\_

Застройщик: ООО СЗ «ФРАМА»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ ) рублей.

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

Срок условного депонирования денежных средств: до 3квартал 2021г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.5. Не считается нарушением договорных обязательств и Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства в случае, если размеры Объекта долевого строительства по данным органов технической инвентаризации незначительно отличаются с учетом отклонения в размерах и положений конструкций, допустимых СНиП 3.0301-87, от указанных размеров проектной документации.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. При условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим договором, после завершения строительства объекта недвижимости и его ввода в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

4.1.2. Осуществить строительство Объекта недвижимости, указанного в п.1.1. настоящего Договора, в том числе:

- разработать проектно-сметную документацию;
- получить разрешение на строительство;
- заключить все договоры на осуществление строительства объекта;
- обеспечить строительство материалами и оборудованием;
- осуществлять контроль и технический надзор за строительством, соблюдением СНиП на производство и приемку этих работ;
- сдать объект в эксплуатацию по акту приемочной комиссии.

4.1.3. Предоставить Участнику долевого строительства все необходимые документы (за исключением кадастрового паспорта) для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию права собственности.

4.1.4. По запросу Участника долевого строительства предоставлять необходимую информацию о степени готовности Объекта долевого строительства по настоящему договору.

4.1.5. В течение 30 дней после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию уведомить Участника долевого строительства о вводе объекта в эксплуатацию, сообщив при этом следующие сведения, если они будут известны Застройщику:

- фактический (почтовый) адрес объекта недвижимости, фактический номер Объекта долевого строительства, фактическую площадь Объекта долевого строительства и другие параметры на основании технической инвентаризации Объекта недвижимости (Объекта долевого строительства);

- в тридцатидневный срок после получения Участником долевого строительства уведомления о вводе объекта недвижимости в эксплуатацию предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на переданный по акту приема-передачи Объект долевого строительства.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Контролировать исполнение обязательств по настоящему договору, при наличии оснований привлекать Участника долевого строительства к ответственности за их ненадлежащее исполнение.

4.2.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.2.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

#### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.3.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 15 дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.3.3. С момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства нести все расходы по теплоснабжению, иным коммунальным услугам по эксплуатации Объекта недвижимости пропорционально установленным параметрам Объекта долевого строительства по настоящему договору, а также количества проживающих человек в соответствии с действующим законодательством. Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней со дня получения им соответствующего счета от Застройщика или иного уполномоченного лица, в том числе эксплуатирующей организации или строительного кооператива.

4.3.4. Нести все расходы по оформлению и государственной регистрации договора на участие в долевом строительстве и права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию права собственности в соответствии с действующим законодательством.

4.3.5. До момента сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства не производить никаких действий с Объектом долевого строительства по договору, в том числе работ по внутренней отделке Объекта долевого строительства, перепланировке и т.д. без согласования с Застройщиком. В случае внесения Участником долевого строительства каких-либо изменений в планировку Объекта долевого строительства, Застройщик имеет право потребовать от Участника долевого строительства выполнения одного из следующих действий (по выбору Застройщика):

- приведение Объекта долевого строительства в первоначальное состояние;
- внесение дополнительной оплаты сверх оговоренной п.3.1. настоящего договора и согласование в компетентных органах произведенной перепланировки (переоборудования) своими силами и за свой счет до принятия Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

4.3.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего договора.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. При полной оплате стоимости Объекта долевого строительства уступить участие в строительстве Объекта третьему лицу, с обязательным согласованием этой уступки Застройщиком.

4.4.2. Знакомиться с документацией, указанной в п.1.3. настоящего договора.

4.4.3. Получать от Застройщика необходимую информацию о степени готовности Объекта долевого строительства по настоящему договору.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.4. настоящего договора, Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, уведомив об этом Застройщика не менее чем за 10 (десять) дней. Возврат уплаченных Участником долевого строительства денежных средств производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в судебном порядке.

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

5.4. Застройщик имеет право досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке, письменно уведомив о расторжении Участника долевого строительства за 30 (тридцать) дней в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п 4.3.1., 4.3.5., 4.4.1. настоящего договора. В указанном случае Застройщик возвращает в

течение 10 (десяти) рабочих дней полученные от Участника долевого строительства по настоящему договору денежные средства, за вычетом сумм начисленных штрафных санкций в размере 10% от стоимости Объекта долевого строительства.

5.5. За неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за ненадлежащее исполнение настоящего договора вследствие действия непреодолимой силы, к которым стороны отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

5.7. Застройщик обеспечивает исполнение обязательств по настоящему договору посредством страхования своей ответственности в установленном действующим законодательством РФ порядке.

6.5. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

5.8. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ. Также исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается залогом права аренды земельного участка по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Большая Луговая, дом 34а, кадастровый номер: 76:23:061308:21, площадью 1249 кв.м.

Также исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается залогом права аренды земельного участка по адресу: Ярославская область, г. **Ярославль, ул. Наумова, дом 37/3**, кадастровый номер: **76:23:040609:73**, площадью **1202+/-12 кв.м.**

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Для оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Объекта недвижимости, участники долевого строительства вправе создать товарищество собственников жилья или привлечь

управляющую организацию. Отказ Участника долевого строительства от вступления в члены товарищества собственников жилья не освобождает его от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением общим имуществом Объекта недвижимости в целях его содержания и эксплуатации.

6.2. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает в установленном действующим законодательством порядке.

6.3. Настоящий договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.5. Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Два экземпляра Застройщику, один Участнику долевого строительства и два Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются сторонами в письменной форме и являются неотъемлемой частью договора.

## 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **ЗАСТРОЙЩИК**

**ООО СЗ «ФРАМА»**

ИНН 7604132570, КПП 760401001

ОГРН 1087604008667

Юридический адрес: РФ, г. Ярославль,

ул. Большая Луговая д.38

Расч.счет: 40802810677030020482

Кор.Счет 30101810100000000612

БИК 042908612

В Калужское отделение № 8608

ПАО Сбербанк

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО**

**СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_ / \_ \_ /

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /О.М. Менгель /

М.П.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ //



\_\_\_\_\_ /

/

\_\_\_\_\_ //