ФОРМА
Договор участия в долевом строительстве
№ КЛ19/КВ-_____

г. Ярославль _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Медик» в лице директора Завьяловой Людмилы Васильевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и _____, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По данному договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением других лиц построить на земельном участке площадью 5480,0 м^2 с кадастровым номером 76:23:050405:300 по адресу Ярославская обл., г. Ярославль, ул. Карла Либкнехта, д. 19, многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями и инженерными коммуникациями (общая площадь объекта – 13268,92 м^2; общая жилая площадь 9465,37 м^2; общая площадь нежилых помещений административного назначения 175,57 м^2; количество этажей – 7, 11, 12; строительный объем – 53698,68 м^3, в т.ч. подземной части – 4146,5 м^3, количество квартир – 204, наружные стены: толщиной 770 мм из силикатного кирпича / толщиной 510 мм из силикатного кирпича с утеплителем толщиной 100 мм, межэтажные перекрытия из пустотных железобетонных плит, класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость проектом не определялась) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства является:

_____ -комнатная квартира № _____ проектной площадью _____ кв. м жилого назначения на _____ этаже в _____ подъезде вышеуказанного дома.

Проектная площадь объекта долевого строительства является ориентировочной, включает в себя:

1) Площадь комнаты – _____ кв. м
2) Площадь кухни – _____ кв. м
3) Площадь коридора – _____ кв. м
4) Площадь санузла – _____ кв. м
5) Площадь балкона / лоджии с понижающим коэффициентом 0,3 / 0,5.

1.3. Фактическая площадь объекта долевого строительства устанавливается при технической инвентаризации построенного дома, указывается в документах на объект долевого строительства (выписка из единого государственного реестра недвижимости) без учета площади балкона либо лоджии.

Застройщик и Участник долевого строительства устанавливают, что расхождение между проектной площадью объекта долевого строительства и фактической площадью объекта долевого строительства с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3 либо с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 в большую или меньшую сторону в пределах 5% не является существенным изменением площади объекта долевого строительства.

1.4. Отделка и оборудование объекта долевого строительства: стены – простая штукатурка без обоев и окраски, потолки – железобетонная плита без окраски, полы – полусухая цементно-песчаная стяжка без покрытия, скрытая электропроводка с розетками и выключателями, система отопления с радиаторами, стояки газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения с приборами учета, канализационный стояк, без сантехники, без внутренних дверей, без газовой плиты, окна ПВХ, входная дверь.

1.5. Участник долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно приобретает долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

В общее имущество в многоквартирном доме входят помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе технический этаж, чердак, тамбуры, межквартирные лестничные площадки, лестницы, вентиляционные шахты, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Отделка и оборудование общего имущества в многоквартирном доме: стены – простая штукатурка с простой окраской, потолки – железобетонная плита с простой окраской, полы – полусухая цементно-

песчаная стяжка с укладкой керамической плитки, скрытая электропроводка с приборами освещения, окна ПВХ, входная дверь в подъезд.

Доля Участника долевого строительства в общем имуществе в многоквартирном доме пропорциональна площади объекта долевого строительства.

В общее имущество в многоквартирном доме не включаются нежилые помещения (офисы) на первом этаже в 3 подъезде жилого дома.

1.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что до заключения настоящего договора вышеуказанный объект долевого строительства никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, а также лиц, обладающих правом пользования указанным объектом долевого строительства, не имеется.

2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость строительства объекта долевого строительства составляет _____ рублей.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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 и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк); место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; ОГРН 1027700132195; ИНН 7707083893; КПП 760402001; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru; номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО СЗ «Медик», ОГРН 1087604007369, ИНН 7604131351.

Депонируемая сумма: _____ рублей.

Срок условного депонирования денежных средств - по 30 сентября 2023 года включительно.

Реквизиты для перечисления депонированной суммы: р/с 40702810477030026822 в Калужском отделении № 8608 ПАО Сбербанк, к/с 30101810100000000612, БИК 042908612.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: после государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты регистрации, в порядке, предусмотренном п. 2.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате стоимости строительства объекта долевого строительства считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по внесения денежных средств на счет эскроу в указанный срок, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

2.3. Стоимость строительства объекта долевого строительства фиксированная, изменению не подлежит, в том числе при расхождении проектной площади объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего договора, с фактической площадью объекта долевого строительства, указанной в техническом паспорте жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону. В случае расхождения проектной площади объекта долевого строительства с фактической площадью объекта долевого строительства доплата/возврат денежных средств в счет стоимости строительства объекта долевого строительства не производится.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу после полной оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика. Уступка прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

3.1.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан осуществить действия по принятию объекта долевого строительства в течение пяти дней со дня получения указанного

сообщения.

При обнаружении при принятии объекта долевого строительства отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, делающих объект долевого строительства непригодным к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику и вправе потребовать только безвозмездного устранения данных отступлений и недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки в объекте долевого строительства при его приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

Участник долевого строительства, принявший объект долевого строительства без проверки, либо не сообщивший Застройщику о недостатках объекта долевого строительства в письменном виде, лишается права ссылаться на недостатки объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки).

3.1.3. После ввода жилого дома в эксплуатацию и составления передаточного акта на объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан оплачивать оказываемые коммунальные услуги и расходы по содержанию жилого дома.

3.1.4. Участник долевого строительства обязан соблюдать требования технических и градостроительных регламентов, обязательных правил и инструкции Застройщика по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.1.5. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты по установке домофона.

3.2. Права и обязанности Застройщика:

3.2.1. По окончании строительства жилого дома Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности объекта долевого строительства к передаче. Передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по передаточному акту.

3.2.2. Если Участник долевого строительства в соответствии с п. 3.1.2. настоящего договора не приступил к приемке объекта долевого строительства и не сообщил Застройщику о недостатках объекта долевого строительства либо уведомление о завершении строительства жилого дома возвращено Застройщику с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня окончания срока для принятия объекта долевого строительства, установленного п. 3.1.2. настоящего договора, составить передаточный акт на объект долевого строительства в одностороннем порядке.

3.2.3. Застройщик вправе не передавать объект долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком. При этом срок передачи объекта долевого строительства, установленный п. 5.1. настоящего договора, продлевается до дня погашения задолженности Участником долевого строительства, а Застройщик освобождается в данный период от штрафных санкций за несвоевременную передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

4.3. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.4. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров с обязательным предъявлением письменных претензий. Стороны устанавливают срок для ответа на претензию в течение 30 дней. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

5. СРОКИ И ГАРАНТИИ

5.1. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 30 июня 2023 года. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

5.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны согласовали, что к обязательным требованиям, применяемым к качеству объекта долевого строительства относятся исключительно национальные стандарты и своды правил (части таких стандартов и сводов правил), внесенные в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года № 1521, в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора.

Документы в области стандартизации, внесенные в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 года № 365, к обязательным требованиям, применяемым к качеству объекта долевого строительства, не относятся и на отношения сторон не распространяются.

5.3. Застройщик устанавливает гарантийный срок для объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) лет со дня ввода жилого дома в эксплуатацию, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, который составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта на объект долевого строительства в жилом доме.

Гарантия на полотенцесушитель, радиаторы отопления, гибкую подводку, шаровые краны, ванну, унитаз, раковины, смесители, розетки, выключатели, светильники, дверную и оконную фурнитуру, ручки, замки, газовую плиту, приборы учета устанавливается 1 (один) год со дня ввода жилого дома в эксплуатацию, за исключением быстроизнашивающихся деталей и расходных материалов (электролампочки, резиновые прокладки, арматура бачка унитаза и т.п.), которые не подлежат гарантийному обслуживанию.

Сроки службы объекта долевого строительства, его элементов, систем и оборудования:

1) Фундамент, капитальные стены, перекрытия, перегородки, лестницы – 50 лет.
2) Кровельное покрытие из рулонных материалов, штукатурка, полусухая цементно-песчаная стяжка пола, электропроводка – 5 лет.
3) Металлические двери, трубопроводы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, радиаторы отопления, ванна, унитаз, раковины, полотенцесушитель, керамическая плитка, пластиковые окна – 3 года.
4) Приборы учета (вода, электричество, газ, отопление), окраска водными и масляными красками – 2 года.
5) Шаровые краны, смесители, гибкая подводка, выключатели, светильники, розетки, дверная и оконная фурнитура, ручки, замки – 1 год.

По истечении сроков службы элементы, системы и оборудование объекта долевого строительства подлежат капитальному ремонту либо замене Участником долевого строительства во избежание причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Участника долевого строительства и (или) третьих лиц.

5.4. При обнаружении в период гарантийного срока отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, делающих объект долевого строительства непригодным к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику и вправе потребовать только безвозмездного устранения данных отступлений и недостатков.

Застройщик обязан устранить выявленные Участником долевого строительства недостатки в течение 30 дней. В случае отказа Застройщика от устранения недостатков, либо не устранения недостатков в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа 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 долевого строительства 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.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации, действует до полного исполнения всех предусмотренных им обязательств, составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью план объекта долевого строительства и план объекта долевого строительства на этаже.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК ООО СЗ «Медик» г. Ярославль, ул. Карла Либкнехта, д. 14б ОГРН 1087604007369 ИНН 7604131351 КПП 760601001 р/с 40702810477030026822 в Калужском отделении № 8608 ПАО Сбербанк к/с 30101810100000000612 БИК 042908612 Директор _____ Л.В. Завьялова	**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, а также любым третьим лицам, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, на обработку, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, с использованием и без использования средств автоматизации своих персональных данных, указанных выше, в целях заключения и исполнения настоящего договора, создания базы данных участников долевого строительства, передачи данных в страховые организации, управляющие организации, государственные и муниципальные органы власти и учреждения. Согласие дано свободно, сознательно, своей волей и в своем интересе, без ограничения срока действия, с возможностью отзыва по письменному заявлению.

Участник долевого строительства _____