

Проект договора участия в долевом строительстве № ВР - 2/___

город Ярославль

«___» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Волга – Риэлти» ИНН 7606091577, ОГРН 1137606002467, место нахождения: г. Ярославль, ул. Щапова, д. 20, офис 13, в лице директора Шамшевой Ирины Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____ (пол _____, _____ года рождения, _____ место рождения: _____, паспортные данные: _____, выдан _____ г. кем _____, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____), именуемый далее «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые – «**Стороны**», руководствуясь:

- Гражданским кодексом Российской Федерации,
- 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» (далее – «Закон о долевом строительстве»);

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Термины и Толкования

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

Жилой комплекс – группа многоквартирных домов со встроенными объектами административного назначения и подземной автостоянкой с инженерными коммуникациями, планируемых к строительству на земельном участке, принадлежащем застройщику на праве собственности, кадастровый номер 76:23:050508:5, общей площадью 9 936 м², расположенном по адресу: Ярославская область, гор. Ярославль, ул. Чкалова, д.48а, количество очередей – 2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется выполнить **строительство 2 очереди Жилого комплекса**, под которым понимается строительство многоквартирного жилого дома согласно схеме генплана, являющейся приложением к настоящему Договору.

Объект недвижимости – многоквартирный 10-ти этажный жилой дом со встроенными объектами нежилого назначения с инженерными коммуникациями, состоящий из 3 (трех) секций, возводимый в границах принадлежащего застройщику земельного участка, кадастровый номер 76:23:050508:5, площадью 9 936 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, гор. Ярославль, ул. Чкалова, д.48а, стр. 3; общая площадь объекта – 14 776,74 кв.м., строительный объем - 51 523,61 м³, в том числе подземной части – 4 148, 56 м³, количество этажей – 11; этажность – 10, количество квартир – 171 (далее по тексту настоящего Договора – **Дом, Объект недвижимости** – термины применимы равнозначно).

Объект долевого строительства - структурно обособленное жилое помещение (Квартира), общее имущество в многоквартирном доме, входящие в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий.

Земельный участок – принадлежит застройщику на праве собственности на основании договора купли – продажи от 14.03.2014 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 06.02.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области серия 76-АВ № 070838, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.03.2014 г. сделана запись регистрации № 76–76–01/019/2014–449, кадастровый номер 76:23:050508:5, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Чкалова, д. 48а, общая площадь 9 936 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, встроено-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.

Разрешение на строительство – документ № 76 - 301000 – 529 – 2016, выданный Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля 11.11.2016 года, наделяющий Застройщика правом осуществлять строительство указанного выше Объекта недвижимости. Срок действия разрешения на строительство – до 12.03.2019 года.

Проектная декларация – документ, составленный в соответствии с Законом о долевом строительстве, включающий в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

Участник долевого строительства – гражданин/юридическое лицо, обязующееся 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 окончанию его строительства.

Расчетная площадь Квартиры - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартиры и Площади лоджий, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,5 - для лоджий.

Общее имущество Жилого комплекса - земельный участок, используемый Застройщиком для строительства Жилого комплекса, элементы благоустройства придомовой территории Жилого комплекса, расположенные на земельном участке в соответствии с проектом, а также наружные инженерные сети (водопровод, фекальная канализация, ливневая канализация, теплоснабжение, электроснабжение, телефонизация, телевидение, газоснабжение) в границах до точки присоединения к сетям ресурсоснабжающих организаций.

Общее имущество Дома - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, подвалы (за исключением части подвальных помещений, которые в соответствии с проектной документацией не предназначены для обслуживания многоквартирного дома и могут являться объектами долевого строительства), в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в

данном доме оборудование, внутридомовые инженерные коммуникации, и прочее, не входящее в состав квартир имущество.

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

1. Предмет Договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить в рамках 2 очереди строительства Жилого комплекса Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность / общую собственность находящийся в составе Объекта недвижимости Объект долевого строительства, а именно:

1.1.1. Квартира в _____ секции, со следующими характеристиками:

№ квартиры	Этаж	Тип квартиры	Жилая площадь (кв.м.)	Общая площадь лоджии/ площадь лоджии с учетом коэф. 0,5 ¹ (кв.м.)	Общая площадь квартиры ² (кв.м.)	Площадь квартиры, включая площадь лоджии (кв.м.)	Расчетная площадь квартиры (кв.м.)

1.1.2. **Общее имущество в многоквартирном доме**, определяемое в соответствии с действующим законодательством. Доля Участника долевого строительства в общем имуществе Дома пропорциональна площади Объекта долевого строительства.

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

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

1.2. Расположение и планировка Объекта долевого строительства указаны в приложениях, прилагаемых к настоящему Договору.

1.3. В стоимость строительства Объекта долевого строительства входит следующая отделка и оборудование Квартиры:

стены: _____;

полы: _____;

потолки: _____;

материал окон: _____;

установленная сантехника и оборудование: _____.

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

1.5. **Срок окончания строительства Объекта недвижимости – 30.06.2018 г.** Датой окончания строительства является дата получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее 180 (сто восемьдесят) календарных дней с момента ввода Дома в эксплуатацию.** При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства

¹ Для целей расчетов по настоящему Договору приводится с коэффициентом 0,5 для лоджий

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

по передаче Объектов долевого строительства.

1.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечиваются:

- с момента государственной регистрации настоящего Договора залогом Объекта недвижимости, а также земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности, и строящихся (возводимых) на этом земельном участке иных объектов недвижимости;

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору путем заключения Застройщиком Договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ с _____ (лицензия Банка России на осуществление страхования № _____ выдана _____). Условия страхования и сведения о страховой организации доведены до Участников долевого строительства. Полис (договор) страхования передан Участникам долевого строительства на момент заключения настоящего Договора.

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

1.9. Участники долевого строительства одобряют и дают согласие на будущие сделки по обременению земельного участка для строительства Жилого комплекса, его частей залогом в пользу других Участников долевого строительства; а также по владению и пользованию земельным участком для строительства Жилого комплекса, его частями. Участники долевого строительства также дают согласие на совершение действий (в т.ч., но не исключительно, на раздел и выдел земельного участка, проведение межевания земельного участка под эксплуатацию Дома; на изменение проектной документации (в случае необходимости)), которые могут повлечь уменьшение площади земельного участка, помещений в Доме, подлежащих передаче в составе общего имущества Жилого комплекса, Дома всем Участникам долевого строительства Дома.

1.10. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также право на получение и оформление Объекта долевого строительства в собственность, на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, под арестом или запретом не находятся, не являются предметом судебного спора

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

2.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют Расчетную площадь Квартиры.

2.2. Стоимость одного квадратного метра Квартиры составляет: _____ (_____) руб. 00 коп. за 1 кв. м. Сумма денежных средств, выплачиваемых на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, определена из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра площади Квартиры, умноженной на расчетную площадь Квартиры.

2.3. **Общая цена Договора**, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства состоит из суммы денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства (инвестиционный взнос), а также денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

2.3.1. Сумма денежных средств, подлежащая уплате Участником долевого строительства на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства (инвестиционный взнос), составляет _____ (_____) руб. ____ коп.

2.3.2. Сумма денежных средств, подлежащая уплате Участником долевого строительства на оплату услуг Застройщика, составляет _____ (_____) руб. _____ коп.

2.3.3. При этом вносимый Участником долевого строительства инвестиционный взнос может быть использован Застройщиком только для строительства Объекта долевого строительства, в том числе, но не исключительно, в следующих целях:

- Строительство Дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на строительство Дома;

- Возмещение затрат на приобретение земельного участка, на котором осуществляется строительство, на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Жилого комплекса, 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 при строительстве Жилого комплекса мероприятия по охране окружающей среды;

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

- Обслуживание займов и кредитов (возврат займов и кредитов, уплату процентов и др.), привлекаемых Застройщиком для своевременного финансирования строительства Жилого комплекса;

- Оплату (финансирование) иных расходов и обременений, необходимых для реализации проекта по строительству Жилого комплекса, в том числе понесенных Застройщиком до заключения настоящего Договора.

2.4. Оплата цены Договора, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, производится Участником долевого строительства следующим образом:

_____ В следующие сроки _____, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

2.4.1. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора, указанная в п.2.3 Договора, после его заключения подлежит изменению только в случае значительного изменения проектной площади помещений, в соответствии с п.п. 2.5, 2.6 настоящего Договора. Расхождение фактической и проектной площадей помещений в большую или меньшую сторону до 1 (одного) кв.м. не влечет перерасчета стоимости строительства Объекта долевого строительства.

2.5. В случае, если по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, **фактическая** площадь квартиры будет больше более чем на 1 кв.м. **расчетной** площади квартиры, предусмотренной пунктом 1.1.1. настоящего договора, стоимость квадратных метров, составляющих разницу, подлежит оплате Участником долевого строительства по цене, указанной в п. 2.2, не позднее 10 (десять) календарных дней со дня получения Участником долевого строительства от Застройщика соответствующего уведомления на основании обмеров, проведенных органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. К указанному уведомлению Застройщик прикладывает документ, выданный органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, подтверждающий увеличение фактической площади квартиры.

2.6. В случае, если по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, **фактическая** площадь квартиры будет меньше более чем на 1 кв.м. **расчетной** площади квартиры, предусмотренной пунктом 1.1.1 настоящего договора, стоимость квадратных метров, составляющих разницу, возвращается Застройщиком Участнику долевого строительства по цене, указанной в п. 2.2., не позднее 10 (десять) календарных дней со дня сообщения Застройщику банковских реквизитов для

перечисления денежных средств Участнику долевого строительства. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о результатах обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, о фактической площади квартиры, с приложением копии документа, выданного техническим органом, в 10-дневный срок с момента его получения Застройщиком.

2.7. Все расчеты между Сторонами должны быть завершены до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. 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 в п. 1.6 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.

2.8. Государственная пошлина за регистрацию Договора, взимаемая с Участника долевого строительства в соответствии с Налоговым кодексом РФ, и всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы по подготовке документов, необходимых для оформления перехода к Участнику долевого строительства, права собственности на Объект долевого строительства (в том числе расходы по подготовке кадастрового паспорта), не входят в Цену Договора и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

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 Объекта долевого строительства и окончательному расчету по Договору.

3.5. При обнаружении при принятии Объекта долевого строительства отступлений от условий Договора, требований градостроительных и технических регламентов, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо недостатков, делающих непригодным Объект долевого строительства к использованию по назначению, Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются причины несоответствия Объекта долевого строительства вышеуказанным требованиям, а

также вправе только потребовать от Застройщика безвозмездного устранения данных отступлений и недостатков в течение 15 (пятнадцати) календарных дней. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон. При этом срок, указанный в п.1.6 Договора, продлевается на срок устранения недостатков (при необходимости).

Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки в Объекте долевого строительства при их 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 те недостатки Объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки).

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 20 (двадцать) календарных дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта 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 указанным ими почтовым адресам.

3.7. Участник долевого строительства не вправе распоряжаться Объектом долевого строительства, в том числе проводить его перепланировку (изменение конфигурации Объекта долевого строительства, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в документ (паспорт) технической инвентаризации на Объект долевого строительства) и переоборудование (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому), до момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях Объекта Участник долевого строительства вправе производить только с письменного согласия Застройщика и проектировщика 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.

3.10. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства одновременно приобретает долю в праве собственности на общее имущество в Доме,

которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

3.11. 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 об изменении срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.6. Договора. В случае изменения срока передачи Объекта долевого строительства, Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

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

3.11.2. 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;

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

3.12. 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.

3.13. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме общей цены Договора 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 Объект долевого строительства, отсутствия его существенных недостатков и соответствия его 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 со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

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 либо вследствие ненадлежащего его ремонта, перепланировок и переоборудования Объекта долевого строительства, работ по изменению фасада Дома (установка (смена) окон, застекление лоджий, установка кондиционеров вне Объекта или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома), проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами).

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. В случае нарушения Участником долевого строительства порядка и сроков внесения платежей, предусмотренных п. 2.4. Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об отказе в порядке, предусмотренном п.9.2 Договора.

5.5. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон или в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ, с учетом положений п. 3.11.3 настоящего Договора.

5.6. Участнику долевого строительства не позднее 20 (двадцать) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет уплаты Цены Договора денежные средства.

5.7. Если Объект долевого строительства был подвергнут перепланировке или переоборудованию, были произведены ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник по требованию Застройщика обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Объекта долевого строительства, 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 возместить другой стороне в полном объеме причиненные убытки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока 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.

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, в том числе, 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 30 (тридцати) 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 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.

В случае уступки права требования по Договору Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки и предоставить Застройщику копию договора уступки с отметкой о государственной регистрации (с предоставлением оригинала для сверки), а так же все необходимые сведения о цессионарии (паспортные данные, контактные телефоны, почтовые адреса для направления корреспонденции и иные данные для связи, полные банковские реквизиты).

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

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. 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

разделе 10 Договора, или вручены Участнику долевого строительства или уполномоченному представителю Застройщика лично под расписку.

9.3. Обо всех изменениях сведений, указанных в разделе 10 Договора, 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.

9.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, из которых 1 (один) экземпляр для Застройщика, 1 (один) экземпляр для Участника долевого строительства, 1 (один) экземпляр 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 участия в долевом строительстве № ВР-2/____ от __. __.201__ г.:

1. **Схема ген. плана с указанием на ней Объекта недвижимости.**
2. **План _____ секции, _____ этажа, с указанием на нем Объекта долевого строительства:**

Квартира № _____, выделен _____ цветом

10. Адреса и реквизиты Сторон

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Общество с ограниченной ответственностью «Волга – Риэлти»	
ОГРН 1137606002467 ИНН 7606091577 КПП 760601001 Место нахождения: г. Ярославль, ул. Щапова, д. 20, офис 13 р/с 40702810701500000431 в Ярославском филиале ТKB БАНК ПАО К/с 30101810500000000706 БИК 047888706 Директор _____ Шамшева И. В.	