

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ____

г. Ярославль

« ____ » _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительный трест №3», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Тихун Екатерины Сергеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, пол _____, дата рождения – _____ г., место рождения _____, паспорт гражданина РФ _____ выдан _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе далее именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительный трест №3», имеющее на праве собственности земельный участок общей площадью 1813 кв.м. с кадастровым номером 76:23:061204:311, земельный участок общей площадью 498 кв.м. с кадастровым номером 76:23:061204:39 и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на земельном участке объекта недвижимости в виде многоквартирного жилого дома по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Фрунзенский район, улица Запрудная д. 3 (далее - объект недвижимости).

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства указанной в настоящем договоре недвижимости, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевого строительства возникнет право собственности на часть недвижимости, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство объекта недвижимости.
- Выписка из ЕГРН о государственной регистрации договора аренды на земельный участок.
- Проектная декларация, опубликованная и размещенная в соответствии с требованиями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 31.12.2004.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с вышеуказанными документами в редакции, актуальной на момент подписания договора.

1.3. **Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) без бюджетной внутренней отделки**, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящееся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Подписанием настоящего договора Стороны согласовали, что Участник долевого строительства не осуществляет вложения денежных средств в строительство иных жилых и нежилых помещений, не являющихся Объектом долевого строительства по настоящему договору и не возражает против присоединения к строительству Объекта недвижимости в отношении иных Объектов долевого строительства третьих лиц. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора выражает согласие на изменение проектной документации в части, не затрагивающей планировки Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.5 настоящего договора, а также выражает согласие на изменение проектной документации в части расположения сантехнического и иного инженерного оборудования в Объекте долевого строительства, по усмотрению Застройщика.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. Участник долевого строительства - лицо, осуществляющее вложение собственных и (или) заемных денежных средств в строительство Объекта долевого строительства с целью получения права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Предварительное (проектное) описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

- Ярославская область, г. Ярославль, Фрунзенский район, улица Запрудная д. 3, этаж: ____; строительный № квартиры – ____; проектная (предварительная) площадь Объекта долевого строительства – ____ кв.м., количество жилых комнат – ____, проектная (предварительная)

площадь балкона – ____ кв.м. с учетом понижающего коэффициента 0,5. Общая площадь квартиры – ____ кв.м.

План Объекта долевого строительства с указанием его назначения и сведений о расположении по отношению друг к другу его частей, его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, балкона (лоджии), а также местоположение Объекта долевого строительства на этаже с указанием сведений о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства приводится в Приложении N 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

План Объекта долевого строительства в Приложение № 1 является схематическим отображением планировки Объекта долевого строительства.

1.6. Стороны согласовали, что характеристики Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости определены в проектной документацией и могут уточняться по итогам технической инвентаризации объекта недвижимости.

1.7. Стороны договорились, что под существенным изменением Объекта долевого строительства считать отклонение площади Объекта долевого строительства по итогам технической инвентаризации объекта недвижимости более чем на **3%** от проектной площади, указанной в п. 1.5. настоящего договора. Стороны согласовали, что под существенным изменением проектной документации понимается – изменение проектной документации в отношении Объекта долевого строительства, изменяющее более чем на **5%** общую площадь Объекта долевого строительства.

1.8. Стороны согласовали, что под обстоятельствами, очевидно свидетельствующими о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства понимается консервация объекта недвижимости или приостановление строительства на срок свыше 7 месяцев.

Участник долевого строительства при подписании настоящего договора ознакомлен с проектной декларацией размещенной в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования на сайте наш.дом.рф в редакции актуальной на момент подписания настоящего договора.

1.9. Застройщик при заключении настоящего договора представил Участнику долевого строительства для ознакомления: учредительные документы застройщика; свидетельство о государственной регистрации застройщика; свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения.

1.10. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 31.12.2004 (далее – Закон об участии в долевом строительстве).

Земельный участок общей площадью 1813 кв.м. с кадастровым номером 76:23:061204:311, земельный участок общей площадью 498 кв.м. с кадастровым номером 76:23:061204:39 на котором застройщиком осуществляется строительство, находится в ипотеке у ПАО «Сбербанк России» ИНН 7707083893 по договору ипотеки от 10.12.2021 № 01820021/00173200-1и (зарегистрирован 13.12.2021г. № 76:23:061204:36-76/097/2021-9, № 76:23:061204:311-76/097/2021-2).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства, отвечающий требованиям настоящего договора в установленном настоящим договором порядке.

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

2.3. Ориентировочный срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **30 мая 2023 года**.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 3 (Три) месяца с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Стороны договорились, что Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по настоящему договору и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний обязан принять такой Объект в порядке и сроки, установленные настоящим договором. В случае продления срока

строительства стороны подписывают дополнительное соглашение об изменении сроков окончания строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Стороны согласовали, что цена договора определяется как сумма денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

3.1.1. Цена Договора включает в себя:

3.1.2. Денежные средства, расходуемые Застройщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства в целях, предусмотренных действующим законодательством, понесенные им до и после заключения настоящего Договора без НДС.

3.1.3. Разница между суммой денежных средств, оплаченной Участником долевого строительства по настоящему договору, и суммой фактических затрат Застройщика на строительство объекта недвижимости (пропорционально доле, передаваемой Участнику долевого строительства) и определенной после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, является экономией Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

Экономия застройщика налогом на добавленную стоимость не облагается

3.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей без НДС.

Цена договора, указанная в настоящем пункте, действительна при условии соблюдения Участником долевого строительства срока оплаты, согласованного сторонами в п. 3.4.

3.3. 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; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

3.3.1. Депонент: _____.

3.3.2. Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Строительный трест №3» ОГРН 1187627035420 ИНН 7604351893.

3.3.3. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей без НДС.

3.4. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счете эскроу (содержание пункта определяется конкретным ДДУ):

Источники формирования Депонируемой суммы:

а) Первоначальный взнос в размере _____ (_____) рублей оплачивается за счет:

- частично в сумме _____ (_____) рублей за счет собственных средств с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является **Участник долевого строительства**. Передача указанных денежных средств в размере – _____ рублей в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права требования на объект недвижимого имущества, указанный в п. 1.5 Договора к **Участнику долевого строительства**, на счет эскроу Депонента по следующим реквизитам: _____, номер счета эскроу - _____ в ПАО «Сбербанк» БИК 042908612,

б) Сумма, в размере _____ (_____) **рубля** оплачивается за счет ипотечного кредита, предоставленного ПАО Сбербанк России местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, почтовый адрес: 150003, г. Ярославль, ул. Советская, д. 34, Ярославское отделение №17 Сбербанка России. Реквизиты: к/с № 30101810100000000612 в Калужском отделении № 8608 ПАО Сбербанк, БИК 042908612, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (именуемый далее «БАНК») на основании Кредитного договора № _____, заключенного между _____ и Банком в г. Ярославле, которые будут уплачены полностью в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности, безналичным путём Депоненту на основании кредитного договора. Одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на указанное в п. 1.5. Недвижимое имущество, оно передается в залог «БАНКУ» (считается заложенным в силу закона). В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у ПАО Сбербанк в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка. Залогодержателем по данному залогу является «БАНК», а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Расчеты производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является **Участник долевого строительства**. Передача указанных денежных средств в размере – _____ (_____) рубля в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права требования на объект недвижимого имущества, указанный в п. 1.5 Договора к **Участнику долевого строительства**, на счет эскроу **Депонента** по следующим реквизитам: _____, номер счета эскроу _____ в ПАО «Сбербанк» БИК 042908612, кор. Счет- 30101810100000000612, ИНН 7707083893, КПП 760402001, Калужское отделение № 8608 ПАО СБЕРБАНК.

3.5. Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Эскроу-агент переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении 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»: **ООО СЗ «Строительный трест №3» ИНН 7604351893, КПП 760401001, ОГРН № 1187627035420, Юридический адрес: 150000, г. Ярославль, ул. Собинова, д. 54, офис 5а, к/с 30101810100000000612, БИК 042908612 в ПАО «Сбербанк», р/с 40702810677030020233.**

3.6. Стороны установили, что в случае просрочки Участником долевого строительства срока оплаты цены договора, согласованного сторонами в п. 3.4. (неоплата или неполная оплата цены договора), на срок два календарных дня и более, к отношениям сторон по оплате цены договора применяются правила о возмездной рассрочке оплаты.

На весь остаток неоплаченной (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы начисляются проценты в размере 25% (двадцать пять) процентов годовых. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем оплаты, согласованным сторонами в п. 3.4. договора, и до дня фактического исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены договора с учетом начисленных процентов.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате цены договора в этом случае считается исполненной с момента поступления на счет эскроу денежных средств в полном объеме.

Проценты, начисленные на весь остаток неоплаченной (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы оплачиваются Участником долевого строительства на расчетный счет

Застройщика на основании отдельного счета-уведомления на оплату процентов полученного от Застройщика.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены договора, согласованного сторонами в п. 3.4. (неоплата или неполная оплата цены договора, при этом, стороны признают данный факт существенным нарушением условий договора), на срок два месяца и более, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством.

3.7. Цена договора с учетом всех изменений должна быть внесена Участником долевого строительства на счет эскроу в полном объеме до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости.

3.8. Днем исполнения обязанности по оплате признается день поступления денежных средств на счет эскроу. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться банковским ордером со счета Участника долевого строительства.

3.9. Стороны договорились, что при увеличении площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации от площади, предусмотренной п.1.5. настоящего Договора, производится перерасчет цены Договора. При этом цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства будет составлять _____ (_____) **рублей 00 копеек, без НДС.**

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.9. Договора в течение 5 (пяти) дней с момента получения в порядке, установленном п. 11.5. настоящего договора, соответствующего уведомления от Застройщика (если уведомлением Застройщика не будет установлен иной срок), но в любом случае до передачи Объекта долевого строительства.

В случае немотивированного отказа от уплаты указанной разницы Участник долевого строительства признается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства.

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с площадью, указанной в п. 1.5. настоящего Договора, т.е. площадь превышающая 3% от заявленной, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.9 Договора в течение 5 (пяти) дней с момента подписания сторонами передаточного Акта.

3.10. Изменение общей площади общего имущества объекта недвижимости для расчетов не принимается.

3.11. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего договора всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы Участника долевого строительства, необходимые для оформления его права собственности на Объект долевого строительства (в том числе работы по подготовке кадастрового паспорта, технического плана и проч.), комиссии банка и другие расходы, связанные с исполнением настоящего договора в цену договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Обязанности Застройщика.

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором. Такая передача может состояться и ранее указанного срока.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства.

4.2.1. Зарегистрировать настоящий Договор за свой счет и в установленном законом порядке в срок не более 10 дней с момента его подписания.

4.2.2. Своевременно и в полном объеме внести платежи по настоящему Договору.

4.2.3. В случаях, предусмотренных настоящим договором, подписать дополнительные соглашения к настоящему договору.

4.2.4. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному Акту в течение трех рабочих дней с момента получения Уведомления Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства при его приемке немедленно заявить об этом Застройщику в письменной форме. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления соответствующего Акта о выявленных недостатках, подписанного Сторонами.

Стороны согласовали, что в случае обнаружения ненадлежащего качества Объекта долевого строительства при его приемке либо в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в первую очередь потребовать безвозмездного устранения недостатков, а Застройщик обязуется устранить такие недостатки в срок, согласованный Застройщиком с участником долевого строительства в момент подписания Акта о выявлении таких недостатков. Только в случае отказа Застройщика от удовлетворения указанного требования Участник долевого строительства вправе заявлять требования, предусмотренные подпунктами 2 и 3 части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 31.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Стороны согласовали, что срок на устранение недостатков согласовывается сторонами с учетом объема и сложности выявленных недостатков, а также сезонности их устранения, но не более 5 (пяти) месяцев с момента подписания Акта о выявлении таких недостатков.

4.2.6. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента изменения места регистрации или места фактического проживания, почтового адреса, номера контактного телефона Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика в порядке, предусмотренном настоящим договором, в противном случае, все извещения и уведомления, совершенные по ранее указанным адресам, будут считаться надлежащими, а Участник долевого строительства уведомленным.

4.2.7. В течение 30 (тридцати) дней с момента приемки Объекта долевого строительства зарегистрировать право собственности на такой Объект.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, в том числе денежных средств, подлежащих оплате в соответствии с п. 3.2, 3.6. и 3.9. настоящего договора, подписания передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. В день подписания передаточного Акта Участник долевого строительства обязан заключить договор управления многоквартирным домом с Управляющей компанией.

4.6. С момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному Акту Участник долевого строительства получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем осуществляет за свой счет содержание, ремонт, эксплуатацию, техническое обслуживание Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несет бремя коммунальных платежей.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, а также риск причинения ущерба имуществу других Участников долевого строительства (собственников), третьих лиц независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства

4.7. Участник долевого строительства обязуется не распоряжаться Объектом долевого строительства, в том числе, не проводить перепланировку, переоборудование, реконструкцию, до регистрации его права собственности на Объект долевого строительства, в противном случае Участник долевого строительства несет ответственность за такие действия и их последствия, в виде штрафа в размере 10% от цены настоящего договора, указанной в пункте 3.2., а также компенсирует убытки Застройщика (в том числе затраты Застройщика на приведение Объекта долевого строительства в соответствующее проектной документации состояние в соответствии с его Расчетом затрат) или третьих лиц, связанные с самовольным изменением Объекта долевого строительства и (или) общего имущества.

4.8. Участник долевого строительства компенсирует затраты Застройщика, связанные (в том числе, но не исключительно) с содержанием, ремонтом, эксплуатацией, обеспечением сохранности, техническим обслуживанием, управлением Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несением коммунальных платежей в случае, когда Участник долевого строительства не исполнял обязанность по несению указанных платежей самостоятельно, в том числе, но не исключительно, при просрочке или уклонении Участника долевого строительства от приемки. Указанные затраты компенсируются Участником долевого строительства на основании расчета Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения в порядке, установленном п. 11.5. настоящего договора, указанного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае неисполнения

указанной обязанности Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от суммы задолженности, указанной в расчете.

Несение таких расходов в случае неисполнения или нарушения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему договору или действующему законодательству является правом, а не обязанностью Застройщика.

4.9. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от цены настоящего договора, указанной в пункте 3.2. в течение 5 рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору ответственность определяется действующим законодательством РФ и положениями настоящего договора.

Стороны согласовали, что штрафы, неустойки и прочие меры ответственности, предусмотренные действующим законодательством, применяются Сторонами с момента определенного в законе.

Договорные штрафы, неустойки и прочие меры ответственности, применяются только с момента предъявления соответствующей Стороной письменного требования другой Стороне. Такая дата считается исходной при определении финансовых санкций.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Стороны согласовали, что Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию будет являться достаточным подтверждением отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства его соответствия требованиям технических регламентов, проектной документации, действующего законодательства и настоящего Договора.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта между Сторонами, за исключением технологического, инженерного оборудования, материалов, оборудования, использованных в таком Объекте. Гарантийный срок на технологическое, инженерное оборудование составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства в Объекте.

Срок гарантии на оборудование, использованное в Объекте долевого строительства, определяется гарантией производителей (продавцов).

Срок гарантии на отделочные работы и материалы Объекта долевого строительства составляет 12 месяцев с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному Акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости при условии исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены настоящего договора в полном объеме с учетом положений пунктов 3.6., 3.10. договора.

7.3. Застройщик в установленном законодательством порядке обязан направить Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Указанное Уведомление направляется в порядке, установленном п. 11.5. настоящего договора, и должно содержать дату, место и время приемки Объекта долевого строительства. С момента направления такого Уведомления Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства, получивший Уведомление Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение трех рабочих дней со дня получения указанного Уведомления в установленное в Уведомлении время.

7.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия такого Объекта, за исключением случая, предусмотренного п. 4.2.5. настоящего договора, Застройщик по истечении двадцати календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В случае составления Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке риск случайной гибели Объекта долевого строительства, переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанный односторонний передаточный Акт Застройщика или иной документ о передаче Объекта долевого строительства с момента его подписания Застройщиком приобретает силу двустороннего передаточного Акта с переходом на Участника долевого строительства всех правовых последствий, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством, для Участников долевого строительства, принявших Объект долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с настоящим Договором либо 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 в настоящем договоре почтовому адресу.

7.6. При наличии у Участника долевого строительства непогашенной задолженности по оплате цены настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в соответствии с ч. 3 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 31.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору в части объекта ДДУ иному лицу допускается только после полной оплаты им цены договора.

Стороны договорились о запрете совершения уступки прав требований по неустойке и/или всем иным штрафным санкциям, связанным с исполнением договора участия в долевом строительстве иному лицу без предварительного письменного согласия Застройщика.

8.2. В случае совершения уступки прав требований по неустойке и/или иным штрафным санкциям, связанным с исполнением договора участия в долевом строительстве Участник долевого строительства (Цедент) обязуется сообщить Цессионарию о запрете на совершение уступки, предусмотренном п. 8.1. настоящего договора, без предварительного письменного согласия Застройщика.

8.3. В случае совершения уступки Участник долевого строительства обязуется в течение 2 дней с даты государственной регистрации договора (соглашения) об уступке письменно известить Застройщика в порядке, установленном п. 11.5 настоящего договора, с приложением копии такого договора (соглашения) с отметкой о его государственной регистрации с приложением полных данных нового Участника долевого строительства (полные паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического проживания, почтовый адрес, контактный телефон, банковские реквизиты).

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: 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 ведения строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, введение новых или изменение существующих строительных, санитарных, противопожарных и иных норм и правил, а также их действия или бездействие, в том числе государственных и (или) муниципальных органов власти и их должностных лиц, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

10.1. Застройщик в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства. Обработка персональных данных Участника долевого строительства предполагает совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных". Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

10.2. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных, указанных им в настоящем договоре, а именно: фамилия, имя, отчество, адрес, паспортные данные, e-mail, контактный телефон.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

Стороны договорились, что при письменном обращении Участника долевого строительства к Застройщику срок ответа на претензию составляет 15 рабочих дней с момента обращения.

11.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены по адресам, указанным в разделе 13 настоящего договора, заказным отправлением с уведомлением о вручении и описью вложения или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. С момента возврата Застройщику уведомления, извещения с отметкой о неполучении адресатом (в том числе об отказе от получения), уведомление, извещение считается полученным Участником долевого строительства.

11.6. Настоящий договор заключен в 4 (четыре) экземплярах: два для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию сделок с недвижимостью.

Приложение:

Приложение №1 - Местоположение и План Объекта долевого строительства на 1 листе в 1.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительный трест №3»

ИНН 7604351893, КПП 760401001, ОГРН № 1187627035420,

Юридический адрес: 150000, г. Ярославль, ул. Собинова, д. 54, офис 5а

к/с 30101810100000000612

БИК 042908612

в ПАО «Сбербанк»,

р/с 40702810677030020233

Тел.: 8 980 778 78 78; 8 903 820 99 64

Участник долевого строительства:

Гражданка Российской Федерации _____

Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства

№ п/п	Наименование	Показатель характеристики
1	Этажность здания	4
	Кол-во этажей	5
2	Количество квартир	37
3	Общая площадь здания	2995,15 кв.м.
3	Общая площадь квартир с учетом балконов и лоджий	1818,92 кв.м.
4	Общая площадь квартиры № этаж с учетом лоджии с понижающим коэфф. – 0,5	кв.м.
5	Высота этажа потолков в жилых помещениях	2,65 м в чистоте
	Строительные конструкции и детали	
6	Фундаменты	Бетонные блоки ФБС, монолитная плита
7	Стены нулевого этажа	Бетонные блоки ФБС по ГОСТ
8	Наружные стены	Камень керамический с облицовкой кирпичом одинарным пустотелым лицевым с гладкой поверхностью
9	Внутренние стены	Крупноформатный керамический камень, кирпич керамический полнотелый одинарный, межквартирные перегородки блоки силикатные стеновые рядовые
10	Перегородки межкомнатные	Блоки стеновые рядовые силикатные
11	Перекрытия	Сборные из ж/б многопустотных плит
12	Лестницы	монолитные
13	Ограждения лоджий/балконов	Металл
14	Крыша	плоская
15	Оконные блоки	Пластиковые не менее 5-камерного профиля с тройным остеклением (2-х камерный стеклопакет)

16	Дверные блоки	Входные металлические по ГОСТ 31173-2003
17	Внутренние отделочные работы	Из материалов отечественного производства
18	Квартиры	Предусматривается отделка под оштукатуривание
19	Стены комнат, перегородки комнат и коридоров, кухни, ванная/туалет	Оштукатуривание
20	Полы	Подготовка под чистые полы (стяжка) в соответствии с назначением помещений.
21	Подвал	Согласно проекту в подвальном помещении расположены помещения, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома
22	1 этаж	На 1 этаже расположены нежилые помещения проектной площадью 54,78 кв.м. являющиеся собственностью застройщика.
22	Электроснабжение	Скрытая проводка, кабельная продукция—отечественного производства. Установка УЗО
23	Водоснабжение	Внутренние сети водопровода запроектированы из полипропиленовых труб – разводка по подвалу, и из труб полипропиленовых поквартирные подводки к приборам. ванная, умывальник и смесители к ним в квартире, не устанавливаются.
24	Канализация	Внутренние сети бытовой канализации выполнены из пластмассовых труб ТУ 6-19-307-86
25	Отопление	Выполнена поквартирной системой отопления с установкой газовых водогрейных котлов с закрытой камерой сгорания. В качестве источника тепла приняты автоматизированные двухконтурные котлы. Котел установлен в кухне. Система отопления принята однотрубная, тупиковая, трубы

		полиэтиленовые, система прокладывают в конструкции пола
26	Вентиляция	Естественная вентиляция жилых комнат предусматривается через вытяжные каналы кухонь, сан.узлов
27	Газоснабжение	4-х конфорочные плиты и отопительно-водогрейные аппараты отопления (газовые котлы) и горячего водоснабжения
28	Приборы учета	Установка счетчика холодной воды, газа и электроэнергии поквартирно.
29	Пожарная сигнализация и пожаротушение	В соответствии с проектом
30	Наружные коммуникации, Благоустройство	В соответствии с проектом
31	Класс сейсмостойкости	5 и менее
32	Класс энергоэффективности	«В»

План квартиры №_____ (_____ этаж):

Застройщик: ООО СЗ «Строительный трест №3» **Участник долевого строительства:**

_____/ Тихун Е.С. /

_____/ _____
/