

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Ярославль

«» 2021 года

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стройте с нами»,** в лице директора Самсонкиной Вероники Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Участник долевого строительства:** с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) участия в долевом строительстве многоквартирного дома о нижеследующем:

**Вводная статья**

В рамках настоящего Договора Стороны принимают следующие термины и их толкование:

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**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.

Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором, при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

**Объект долевого строительства** — помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Подписанием настоящего договора Стороны согласовали, что Участник долевого строительства не осуществляет вложение 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.1.2 настоящего договора, а также выражает согласие на изменения 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.

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

**Фактические площади Квартиры** - площади Квартиры согласно технической инвентаризации дома, проведенной по окончании его строительства.

**Проектная декларация** — информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

Проектная декларация публикуется Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования на сайте наш.дом.рф, в редакции актуальной на момент подписания настоящего договора.

**Цена договора** — сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика

**1. Предмет договора.**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства в **собственность** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Описание Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

**Место нахождения Объекта долевого строительства:**

город: Ярославль, Фрунзенский район, ул. Шпальная

**Земельный участок под Объектом долевого строительства:**

- кадастровый номер: 76:23:061706:34

- площадь: 2306,0 кв.м.

- назначение: для строительства многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями.

**Многоквартирный дом:**

- строительный номер: город: Ярославль, Фрунзенский район, ул. Шпальная, ЖК «Золотая россыпь 2»

- этажность: 8

- количество этажей -9 ( в том числе 1- подземный)

- общая площадь: 3340,74 кв.м.

- материал наружных стен: керамический кирпич, облицовка из утолщённого керамического кирпича.

- материал и поэтажных перекрытий: сборный железобетон
- класс энергоэффективности: В
- класс сейсмостойкости: менее 6.

**Местоположение Объекта долевого строительства в многоквартирном доме:**

- этаж:
- расположение относительно лестницы: см. приложение I

**Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

номер	назначение (жилое, нежилое)	вид (квартира, комната, помеще- ние)	общая площадь*	жилая площадь	количес- тво комнат и их площадь	высота потол- ков**	помещения вспомогатель- ного использования, их количество, их площадь	лоджии, балконы, террасы, их количество, площадь (коэффициен- т 1)

\* общая площадь Объекта состоит из суммы площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования (кухня, коридор, санузел, подсобное помещение), предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием, а также включая лоджию, балкон и т.п.), что Участником долевого строительства принимается и не оспаривается.

\*\* возможно расхождение +/- 5 см.

Сведения об инженерном оборудовании:

Система водоснабжения:

Учет воды на вводе в здание и поквартирно.

В каждой квартире предусмотрен отдельный кран пожарный внутриквартирного пожаротушения.

Сантехническое оборудование производства Россия (ванна стальная, умывальник керамический, мойка стальная, унитаз – компакт).

В сан. узлах – полотенцесушители

Отопление. Вентиляция. Горячее водоснабжение:

Отопление - централизованное.

Радиаторы отопления – биметаллические.

Поквартирная разводка труб отопления осуществляется в полу.

Вентиляция – естественная.

Горячее водоснабжение – централизованное.

Холодное водоснабжение – централизованное.

Электроснабжение:

Учет электроэнергии – поквартирный.

Потолки: натяжные ПВХ, кроме ванны и санузла.

Застройщик обязуется выполнить следующие требования:

-окна ПВХ с двухкамерным энергосберегающим стеклопакетом– приведенное сопротивление теплопередачи оконных и балконных блоков не менее 0,65 м<sup>2</sup>х С/Вт,

- стены (все) в объекте долевого участия –грунтовка, гипсовая штукатурка К1, допустимые отклонения от вертикали на 1 метр длины – 10 мм, на всю высоту – не более 20 мм, неровности – не более 6мм, оконных и дверных откосов, пилястр, столбов, лузг и т.п. от вертикали и горизонтали на 1 метр длины – 8 мм, поверхности по горизонтали на 1 метр длины – 5 мм, ширины откоса от проектной – 10 мм, тяг от прямой линии в пределах между углами – 10 мм,

- полы – стяжка из цементно –песчаного раствора, допустимые отклонения стяжек - 10 мм при проверке контрольной 2-х метровой рейкой.

Участник долевого строительства поставлен в известность и согласен, что в проектную документацию Застройщик по своему усмотрению может вносить изменения, которые подлежат размещению на сайте нашдом.рф.

План Объекта долевого строительства согласно проектной документации является Приложением № 1 к Договору.

1.3. Ориентировочный срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - 23.06.2023 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 23.12.2023 года. 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 сроки, установленные настоящим договором. В случае продления срока строительства стороны подписывают дополнительное соглашение об изменении сроков окончания строительства.

1.4. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

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

**2. Общие положения.**

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

Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

2.2. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации.
- Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.3. Застройщик при заключении настоящего договора представил Участнику долевого строительства для ознакомления следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- утвержденная бухгалтерская отчетность, а именно: бухгалтерские балансы, отчеты о прибылях и убытках, отчеты об изменениях капитала, отчеты о движении денежных средств, отчеты о целевом использовании полученных целевых средств (при наличии за отчетный период), расчеты оценки стоимости чистых активов акционерного общества, за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;
- аудиторское заключение за полный последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности в сфере строительства многоквартирных домов;
- Разрешение на строительство № 76-301000-248-2020 от «22» декабря 2020 года. Выдано Департаментом строительства Ярославской области.
- Право собственности на земельный участок, зарегистрированного в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области. номер регистрации 76:23:061706:34-76/023/2020-1 от 30.06.2020 на основании договора купли – продажи от 16.12.2019 года. договора купли – продажи от 23.12.2019.
- Проектная декларация № 76-000531, размещенная на сайте нашдом.рф 12.10.2021г

### **Цена договора, сроки, порядок ее уплаты и изменения.**

3.1. Общая цена Договора составляет ( ) рублей. Цена договора не оспаривается Участником долевого строительства.

Указанная стоимость является окончательной и не подлежит изменению.

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.

3.2 Цена Договора, действительна при условии соблюдения Участником долевого строительства срока оплаты, согласованного сторонами в п.3.4.

3.3 Участник долевого строительства (Депонент) обязуется оплатить цену настоящего договора участия в долевом строительстве в порядке и сроки, установленные настоящим Договором путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в любом офисе банка ПАО «Промсвязьбанк», который обслуживает физические лица.

(Эскроу – агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22., адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33) счет эскроу для 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 о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

3.3.1. Депонент: ФИО Участника долевого строительства

3.3.2. Бенефициар: ООО «Специализированный Застройщик «Стройте с нами» ОГРН 1157627023982 ИНН 7604287165

3.3.3. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ .00(\_\_\_\_\_) рублей без НДС

3.3.4. Срок условного депонирования - Срок окончания строительства

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

а) Депонируемая сумма вносится Депонентом на счет эскроу в течении 3 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

б) Источник Формирования Депонируемой суммы:

\_\_\_\_\_ ( сумма цифрами и прописью) рублей ипотечный кредит, предоставленный Банком \_\_\_\_\_ Депоненту на основании кредитного договора;

\_\_\_\_\_ ( сумма цифрами и прописью) рублей собственные средства Депонента.

Депонируемая сумма вносится Депонентом на счет эскроу в течении 3-рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

в) Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по следующему графику:

\_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей в срок не позднее 00.00.0000 года за счет \_\_\_\_\_;  
\_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей в срок не позднее 00.00.0000 года за счет \_\_\_\_\_.

3.5. Реквизиты расчетного счета Бенифициара, на который Эскроу-агент переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации.

3.6. Стороны установили, что в случае просрочки Участника 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 возмездной рассрочке оплаты.

На весь остаток неоплаченной (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы начисляются проценты в размере 35% (тридцать 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, начисляются на весь остаток неоплаченной суммы (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы оплачиваются Участником долевого строительства на эскроу счет Застройщика на основании отдельного счета –уведомления на оплату процентов полученного от Застройщика.

В случае нарушения Участника долевого строительства срока оплаты цены договора, согласованного сторонами в п.3.4. (неоплата или неполная оплата цены 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 ордерам со счета Участника долевого строительства.

3.9. Цена Договора рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, и определяется как произведение размера общей площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства на стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства.

3.10. Указанная в п.3.1 Договора сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в том числе: на приобретение (аренду или субаренду) земельных участков, на которых осуществляется строительство жилья или иных объектов, подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также на проведение государственной экспертизы этой документации в случае обязательности проведения экспертизы, возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, подключение (присоединение) к сетям инженерно – технического обеспечения, благоустройство прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства признаются таковыми независимо от времени их осуществления (до заключения настоящего Договора или после).

3.11. В случае увеличения общей площади помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Обязанность оплатить стоимость квадратных метров, составляющих разницу между фактической площадью Объекта долевого строительства и площадью Объекта долевого строительства, предусмотренной п.1.2 настоящего Договора, возникает у Участника долевого строительства не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения им 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 помещения.

3.12. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Обязанность возратить стоимость квадратных метров, составляющих разницу между фактической площадью Объекта долевого строительства и площадью Объекта долевого строительства, предусмотренной п.1.2 настоящего Договора, возникает у Застройщика не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения им соответствующего заявления от Участника долевого строительства. К указанному заявлению прикладывается документ, выданный органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, подтверждающий уменьшение фактической площади помещения.

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

3.14. 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, комиссии банка и другие расходы, связанные с исполнением настоящего договора в цену настоящего договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств.

#### **4. Передача квартиры Участнику долевого строительства.**

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

В передаточном акте указываются дата передачи и основные характеристики передаваемого помещения. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 6 месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п.1.3 настоящего Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку или Застройщик извещает по электронной почте и/или по СМС. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, обозначенный в сообщении (уведомлении), или, если такой срок сообщением (уведомлением) не установлен - в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения (уведомления).

4.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора о качестве, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.5. Договора.

4.6. В случае если Застройщик и Участник долевого строительства приходят к соглашению о наличии и устранении имеющихся в Объекте долевого строительства недостатков, составляется акт, в котором указываются выявленные недостатки и срок их устранения Застройщиком.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, указанных в п.4.5, 4.6 Договора) Застройщик по истечении срока для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора, 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 почтовому адресу.

В соответствии со ст. 219 Гражданского кодекса РФ, право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Для государственной регистрации своего права на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства в течение 7 (семи) дней с момента подписания передаточного акта предъявляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области свой экземпляр договора, передаточного акта, иные необходимые документы. Расходы по государственной регистрации договора, изменений и дополнений к настоящему договору, регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

4.8. В соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса РФ у Участника долевого строительства при возникновении права собственности на помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические подвалы, технические помещения и технические коридоры, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого

помещения в многоквартирном доме оборудование и т.п.). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения. Передача указанного имущества по акту не производится.

4.9. После подписания передаточного акта Дольщик самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией помещения и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

## **5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства**

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

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

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

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства, или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, в том числе:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Дома;
- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;
- 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.

5.7. Гарантийные обязательства Застройщика не распространяются на недостатки и строительные недоделки, не отраженные в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, мероприятия).

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

## **6. Обязанности Сторон.**

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, в установленный настоящим Договором срок, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своего обязательства по его оплате. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своей обязанности по передаче объекта.

6.1.2. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В случае несогласия Дольщика на изменение договора, Застройщик несет ответственность за возникшее по его вине нарушение сроков строительства.

6.2. Участник долевого строительства обязан:

6.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

6.2.2. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту.

6.2.3. 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. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) Застройщику.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

6.2.4. Стороны согласовали, что в случае обнаружения ненадлежащего качества (дефектов) объекта долевого строительства при приемке либо в течении 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» и ФЗ № 2300-1 от 07.02.1992г .

Стороны согласовали, что срок на устранение недостатков согласовывается сторонами с учетом объема и сложности выявленных недостатков, а также сезонности их устранения, но не более 6 (шести) месяцев с момента подписания Акта о выявлении недостатков.

6.2.5. Оформить право собственности на Объект долевого строительства согласно действующему законодательству.

6.2.6. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить его перепланировку (снос стен и перегородок, установку решеток, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ с инспекцией энергетического надзора.

6.2.7. В случае аварий внутренних тепло - энерго - и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба имуществу других собственников) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

6.2.8. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию дома, выбранной Застройщиком по своему усмотрению организации. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства последний самостоятельно и за свой счет оплачивает услуги указанной организации на основании договора, заключаемого между Участником долевого строительства с такой организацией.

6.2.9. В день подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник долевого строительства обязуется заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников квартир Дома, а также надлежащим образом производить оплату коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и иных расходов на содержание общего имущества в Доме. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией.

#### **7. Уступка прав требования.**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после полной оплаты им цены договора и только с письменного согласия Застройщика. 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.

7.2. В случае совершения Уступки Участник долевого строительства обязуется в течение 2 дней с даты государственной регистрации договора об уступке письменно известить Застройщика с приложением копии такого договора с отметкой о государственной регистрации, а также указанием номера телефона Цессионария. При нарушении срока указанного двухдневного срока, новый Участник долевого строительства уплачивает штраф в размере 20 000 рублей.

#### **8. Ответственность сторон.**

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

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

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

8.4. 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.

#### **9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Действие Договора прекращается с момента расторжения или выполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

9.3. Расторжение настоящего Договора возможно по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством.

9.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иной срок не указан в самом уведомлении. Указанное уведомление, с причинами расторжения, должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

#### **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 №152-ФЗ «О персональных данных». Объемом указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

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

### 11. Заключительные положения.

11.1. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если составлены в письменной форме, подписаны полномочными представителями Сторон и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга.

11.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами Федерального закона 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 РФ» и действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Стороны обязуются разрешать все возникающие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 14 (четырнадцать) календарных дней, если иной срок не установлен конкретными условиями договора или законом. При не достижении соглашения или не получения ответа на претензию, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.5. Настоящий Договор составлен в экземплярах, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один – для Участника долевого строительства, один – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригинальными.

### 12. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:	Участники долевого строительства
Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Стройте с нами» ИНН 7604287165 КПП 760401001 ОГРН 1157627023982 150022 г. Ярославль, Реактивный проезд, д. 6, пом. 1, оф. 3 Р/сч 40702810302000059228 в ЯРОСЛАВСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" БИК 047888760, кор/сч 30101810300000000760 e-mail: <a href="mailto:v-stroy2015@mail.ru">v-stroy2015@mail.ru</a>	
Директор _____ / В.И.Самсонкина	

С проектной декларацией ознакомлен: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_