

**ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве**

город Ярославль

_____ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный
Застройщик «СоколСтрой»; ИНН 7604378775; ОГРН 1217600014114 именуемое
в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора _____,
действующего на основании Устава, с одной стороны, и
_____ ; именуемый в дальнейшем «Участник
долевого строительства», совместно именуемые «Стороны» заключили
настоящий Договор о нижеследующем:**

1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

**-комнатная квартира ориентировочный № () общей площадью
ориентировочно м² на этаже многоквартирного жилого дома с
инженерными коммуникациями в границах принадлежащего застройщику
земельного участка расположенного по адресу: Ярославская область, г.
Ярославль, мкр.№2 жилого р-на «Сокол», ограниченной ул. Бурмакинской,
ул. Чернопрудной и пр. Фрунзе, строение №() участок №8.**

Земельный участок общей площадью 9300+/-34 кв.м, по адресу: г. Ярославль мкр. №2 жилого р-на «Сокол», ограниченной ул. Бурмакинской, ул. Чернопрудной и пр. Фрунзе, участок №8.; кадастровый номер: 76:23:061401:3447 принадлежит Застройщику на основании собственности №76:23:061401:3447-76/097/2021-10 от 20.10.2021г.

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

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

1.3.1. Разрешение на строительство №_____ от ____ г. выдано Департаментом строительства Ярославской области;

1.3.32. Проектная декларация опубликована в сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф от _____.

1.4. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости строящегося

(создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

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

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.7. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного жилого дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и других объектов, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления или ресурсоснабжающих организаций.

2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. По данному договору объект долевого строительства, передается с подведенными инженерными сетями, установленными сантехническими приборами. С установленной входной металлической дверью, с установленным газовым котлом, с газовой четырёх конфорочным плитой, без внутренней отделки (без линолеума, без обоев и покраски стен и потолков, без внутриквартирных дверей).

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

2.9. Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

- функциональное назначение – жилой дом
- количество строений - [REDACTED]
- количество этажей – 9 (девять) жилых этажей
- количество этажей – 11(одиннадцать) жилых и технических этажей
- общая площадь жилого дома - [REDACTED] м².

3. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Стоимость Объекта долевого строительства составляет _____.

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

3.4. Эскроу-агент:

Депонент: _____.

Застройщик: ООО СЗ «СоколСтрой».

Депонируемая сумма: _____

Эскроу счет: _____;

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:

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

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

3.5. Не считается нарушением договорных обязательств и Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства в случае, если размеры Объекта долевого строительства по данным органов технической инвентаризации незначительно отличаются с учетом отклонения в размерах и положений конструкций, допустимых СНиП 3.0301-87, не более 5% (пяти) процентов от указанных размеров проектной документации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

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

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

- разработать проектно-сметную документацию;

- получить разрешение на строительство;

- заключить все договоры на осуществление строительства объекта;

- обеспечить строительство материалами и оборудованием;

- осуществлять контроль и технический надзор за строительством, соблюдением СНиП на производство и приемку этих работ;

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

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

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

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

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

4.2. Застройщик вправе:

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

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

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

Если у Участника долевого строительства имеются претензии непосредственно к качеству выполненной в Объекте долевого строительства отделки, Стороны применяют положения п.4.3.2 настоящего Договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

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

Учитывая, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания акта приёма-передачи после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта долевого строительства при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ, указанных в п.4.2.3.Договора.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к Объекту долевого строительства, в том числе, связанных с его отделкой, Стороны одновременно с актом приема-передачи подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к отделке Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан в течение десяти рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и направить Участнику долевого строительства информацию о реальных сроках устранения замечаний по действителю существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний

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

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

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

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

4.3.6. Участник долевого строительства считается извещенным Застройщиком о недопустимости самовольного переоборудования жилого помещения и внутридворовых инженерных сетей до момента заключения постоянных договоров энергоснабжения и подписания актов приема-передачи всех квартир многоквартирного жилого дома. В случае нарушения установленных условий и возникновении последующей необходимости повторных испытаний оборудования, проведения иных наладочных (пусконаладочных) работ на участника долевого строительства, допустивших соответствующие нарушения, будет возложена обязанность возмещения убытков Застройщика.

4.3.7. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего договора.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

5.3. Застройщик имеет право досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке, письменно уведомив о расторжении Участника долевого строительства за 30 (тридцать) дней в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п 3.1./3.2./3.3./3.4./3.5./4.3.1./ 4.3.5./ 4.4.1. настоящего договора. В указанном случае возврат уплаченных Участником долевого строительства денежных средств производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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

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

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

5.8. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

5.9. Задстройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или действиями третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участникам долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Для оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Объекта недвижимости, участники долевого строительства вправе создать товарищество собственников жилья или привлечь управляющую организацию. Отказ Участника долевого строительства от вступления в члены товарищества собственников жилья не освобождает его от участия внесении необходимых расходов, связанных с управлением общим имуществом Объекта недвижимости в целях его содержания и эксплуатации.

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

6.3. Задстройщик в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Участников долевого строительства. Обработка персональных данных Участников долевого строительства предполагает совершение действий, предусмотренных п.3 ст.3 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152 «О персональных данных». Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства. Подписанием настоящего Договора Участниками долевого строительства дает Задстройщику согласие на обработку своих персональных данных, указанных им в настоящем Договоре.

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

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

6.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Два экземпляра Застройщику, один Участнику долевого строительства. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются сторонами в письменной форме и являются неотъемлемой частью договора.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК
ООО СЗ «СоколСтрой»
ИИН 7604378775;
ОГРН 1217600014114
Юридический адрес: РФ, г. Ярославль,
ул. Большая Луговая д.53
БИК:042908612
Расч.счет: 40702810277030008082
Кор.Счет:3010181010000000612
Калужское отделение
№ 8608 ПАО «СБЕРБАНК»
8-4852-95-01-50
e-mail:info@mengel.ru

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Генеральный директор

_____ / _____ /
М.П.

_____ / _____ /