

Договор

участия в долевом строительстве №

г. Ярославль

« » 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Первый бетонный ЖБИ», ИНН 7604304861, ОГРН 1167627070313, в лице директора Богданова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

Гр. _____ именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

- 1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.
- 1.2. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.
- 1.3. Объект – многоквартирный жилой дом, строение 12 с инженерными коммуникациями, имеющий следующие существенные характеристики:

		Объект
1.	Вид	Многоквартирный жилой дом Литер2 с инженерными коммуникациями
2.	Адрес	Ярославская область, город Ярославль, Дзержинский район, МКР № 12, МКР № 13, МКР № 15
3.	Назначение	жилой
4.	Количество этажей	11
5.	Общая площадь здания	27637,66 м ²
6.	Общая площадь квартир	18367,91 м ²
7.	Количество секций (подъездов)	9
8.	Общее количество квартир	415
9.	Высота этажа в чистоте	2,7 м
10.	Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным ж/б каркасом и стенами из газобетонных блоков
11.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
12.	Класс энергоэффективности	Высокий «В»
13.	Класс сейсмостойкости	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011)

	«строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*», утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010г. № 779).
--	---

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики определяются по результатам обмеров Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

1.4. Земельный участок – участок земли, на котором осуществляется строительство Объекта, расположенный по адресу: **Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район МКРН 12, МКРН 13, МКРН 15**, площадью **33023,0 кв.м.**, с кадастровым номером **76:23:000000:103 (единое землепользование)**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство многоэтажного жилого дома,. Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании **Договора № 20062/1-о от 20.02.2018 и Дополнительного соглашения №1 к договору от 20.02.2018 № 20062/1.**

1.5. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) в Объекте с относящимися к ней лоджиями в соответствии с п.2.2 Договора и Приложением № 1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.6. Федеральный закон № 214-ФЗ – Федеральный закон 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 РФ».

1.7. Площадь Объекта долевого строительства – проектная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь помещений лоджий (балконов) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с п.2.2. Приложения к СП 54.13330. 2011.Свод правил. Здания многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 и п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя России № 37 от 04.08.1998г.

1.8. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № **76-301000-161-2022 от 05.09.2022**, выданного Департаментом строительства Ярославской области.

1.9. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике, предусмотренную ч.2 ст.3 Федерального закона № 214-ФЗ и о проекте строительства Объекта, размещена в сети Интернет на сайте: Дом.РФ.

2. Предмет Договора

2.1. Основанием для заключения настоящего Договора является Разрешение на строительство № **76-301000-161-2022 от 05.09.2022**, выданное Департаментом строительства Ярославской области.

2.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
----	--	--

2.	Подъезд	
3.	Этаж	
4.	Количество комнат	
5.	Жилая площадь Объекта долевого строительства	
6.	Количество лоджий, балконов	
7.	Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5), (кв.м.) балконов (с коэффициентом 0,3) (кв.м.)	
8.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий, балконов (кв.м.)	
9.	Площадь Объекта долевого строительства, включая площадь лоджий (с коэффициентом 0,5), балконов (с коэффициентом 0,3) (кв.м.)	
10.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Характеристики квартиры определяются проектом, а также экспликацией (приложение №1) и копией проектных поэтажных планов (приложение №2), которые прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.

Стороны допускают изменение нумерации объектов долевого строительства, что не является основанием для внесения изменений в настоящий Договор, а уточняется сторонами при подписании Передаточного Акта.

Площадь Объектов долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в сети Интернет на сайте: Дом.РФ.

2.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объекты долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3. Цена Договора. Сроки и порядок оплаты Объекта долевого строительства.

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера общей площади подлежащих передаче Объектов долевого строительства на стоимость 1 кв. м. общей площади подлежащих передаче Объектов долевого строительства, который включает в себя выполнение работ по возведению коробки здания, подключению дома к инженерным сетям, общедомовому инженерному оборудованию, выполнению благоустройства прилегающей территории, внутренней отделке и инженерному оборудованию помещений дома в соответствии с проектной документацией, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика, в том числе затраты на рекламу строящихся объектов, затраты на возврат полученных ранее займов / кредитов при условии, что указанные займы / кредиты были израсходованы на цели строительства. Экономия, полученная при реализации инвестиционного проекта по строительству объекта, является доходом Застройщика.

3.2 Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, складывается из стоимости 1 кв. м. общей площади жилья. На момент заключения Договора общая площадь квартиры №, составляет (_____) кв.м. из расчета _____ (_____ тысяч) рублей 00 копеек стоимости 1 (одного) квадратного метра общей проектной площади квартиры. Стоимость вышеуказанной квартиры составляет _____.

3.3. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Цены Договора в размере _____ на счет эскроу, открываемый в Ярославском РФ АО «Россельхозбанк», местонахождение: 150040, г. Ярославль, ул. Победы, д.28а, e-mail: dir@yar.rshb.ru кор/счет № 3010181090000000717, БИК 047888717, (далее по тексту - «Эскроу-агент»), **не позднее 30 марта 2023 года**, но не ранее даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Счет эскроу открывается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

3.4. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на строительство Объектов недвижимости, пропорционально стоимости Квартиры, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для строительства (создания) Квартиры, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Квартиры, и будет являться составной частью размера оплаты услуг Застройщика. Факт оказания вышеуказанных услуг подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи объектов долевого строительства.

3.5. После совершения платежа Участник долевого строительства обязан предъявить платёжное поручения Застройщику с отметкой банка о проведении платежа. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, исполнившим свои денежные обязательства по Договору с момента полного зачисления денежных средств, указанных в разделе 3.2 Договора, на счет эскроу.

3.6. Окончательный размер денежных средств по настоящему Договору определяется исходя из уточненной площади передаваемых квартир, подлежащих передаче в собственность Участника долевого строительства.

3.7. Застройщик перед вводом объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объектов в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

3.8. После проведения обмера, в случае изменения фактической площади объектов долевого строительства по отношению к проектной площади, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору.

3.9. В случае превышения фактического размера площади Объектов по отношению к проектной площади, Участник долевого строительства производит доплату разницы между стоимостью фактической общей площади Объектов и стоимостью проектной площади, за вычетом стоимости 1 кв.м., по цене существующей на день последнего платежа.

В случае, уменьшения фактической площади Объектов по отношению к проектной, Участнику долевого строительства возвращается сумма разницы между стоимостью фактической площади и стоимостью проектной площади, за вычетом стоимости 1 кв.м., по цене, существующей на момент последнего платежа.

Оплата сумм производится в течение 60 рабочих дней с момента определения фактической общей площади объектов.

3.10. Общая площадь, а соответственно и цена Договора не может быть изменена в том случае, если в результате отделочных работ, производимых Участником долевого строительства, площадь квартир была уменьшена. Перерасчет денежных средств, внесенных Дольщиком по Договору на основании последующих замеров, выполненных по вызову Дольщика, не производится.

3.11. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объектов долевого строительства до полной оплаты цены Договора.

3.12. Разница в площади до 1 кв.м. не влияет на сумму Договора

3.13. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях

4. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.1. Учитывая, что Застройщик передает Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, ориентировочный срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию - не позднее **4 квартала 2023 года**.

Срок передачи Застройщиком Объектов долевого строительства по настоящему Договору – в **течение 6 (шести) месяцев** с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства

4.2. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства и о готовности Объектов долевого строительства к передаче не менее чем за 30 календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объектов долевого строительства. Уведомление о готовности квартир направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается лично под расписку.

4.3. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объекты долевого строительства по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора.

4.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объектов долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объектов долевого строительства и принять Объекты долевого строительства путем подписания с Застройщиком Акта приема-передачи,

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартир, в предусмотренный пунктом 4.4. Договора срок, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартир Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п.4.4. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи Квартир. Односторонний Акт приема-передачи Квартир составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартир к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, об истечении срока хранения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу. При этом риск случайной гибели объектов долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта.

4.6. Если Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объектов долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п.4.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объектов долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п.4.4. настоящего Договора.

4.7. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Объектом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта, выбранной застройщиком по своему усмотрению организации. С момента передачи Застройщиком Объектов долевого строительства Участнику долевого

строительства, последний самостоятельно и за свой счет оплачивает услуги указанной организации на основании Договора, заключаемого между Участником долевого строительства и такой организацией.

4.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объекты долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объекты долевого строительства.

5. Обязательства Сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в настоящем Договоре.

5.1.2. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный пакет документов, необходимых для государственной регистрации Договора и дополнительного соглашения к нему, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.3. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

5.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объекты долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.5. В течение 3-х рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи заключить Договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) квартир Объекта. Бремя содержания Объектов долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов), а также риски случайной гибели или случайного повреждения объектов переходят к участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта – приема-передачи либо в предусмотренном разделом 4 Договора случае - со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.1.6. Осуществить заселение Объектов долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п.5.1.5.

5.1.7. В течение 2 (двух) календарных месяцев с момента подписания Акта приема-передачи (составления одностороннего Акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства.

5.1.8. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объектов долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика и Объектов долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объекты долевого строительства.

Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигураций или цветового решения оконных рам или окон).

5.1.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.10. В случае изменения места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (десяти) дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.11. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.2. Обязанности Застройщика:

5.2.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с условиями Договора.

Одновременно с передачей Объектов долевого строительства по Акту приема-передачи передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объектов долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объектов долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

5.2.3. Предоставить Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательства перед Участником долевого строительства.

5.2.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на официальном сайте Застройщика.

5.2.5. В случаях, указанных в п.5.2.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.2.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.2.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.2.8. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объектов долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объектов долевого строительства.

5.2.9. В случае если строительство Объекта, указанного в настоящем договоре, не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» оформляется дополнительным соглашением, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

5.2.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объектов долевого строительства или подписания Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объектов долевого строительства.

6. Гарантии качества.

6.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию в установленный срок и получение Участником долевого строительства в собственность Объектов долевого строительства, отвечающей характеристикам, указанным в пункте 2.2. Договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

6.2. Срок гарантии по качеству квартир составляет пять лет и исчисляется с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Указанный гарантийный срок не распространяется на оборудование, на которое заводом-изготовителем установлен иной гарантийный срок. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5.1.

6.3. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада дома;
- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объектов долевого строительства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объектов долевого строительства, в том числе инженерных систем, коммуникаций и оборудования;
- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном Акте Объектов долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

6.4. Стороны настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества квартир, имущественные права на которые возникают у Участника долевого строительства на основании настоящего Договора, их соответствие проекту, техническим нормам и правилам является получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, утвержденное в установленном порядке. Общая площадь определяется сложением суммы площадей всех помещений, встроенных шкафов, лоджий, балконов, подсчитываемым со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий -0,5, для балконов -0,3.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объектов долевого строительства, или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство (п. 1.2. Договора), автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти.

8.3. Договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;

по решению суда;

при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

8.4. Участник долевого строительстве вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214 в случаях:

при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем (один) месяц;

при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа, или просрочки внесения платежа в течение более 1 (одного) месяца.

в иных установленных федеральным законом случаях.

8.6. Застройщик вправе требовать расторжения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору в рамках действующего законодательства.

8.7. В случае одностороннего отказа, Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств, за исключением обязательства Сторон произвести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

8.9. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, расторжение Договора оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

9. Ответственность сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214 и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных разделом 3 Договора, обязательства Застройщика по передаче Объектов долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства.

9.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере двух трехсотых ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Объектов долевого строительства согласно п. 3.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объектов долевого строительства за период просрочки.

9.5. В случае неисполнения (несвоевременного исполнения) Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. Договора, Участник обязан возместить Застройщику все расходы, понесенные последним на содержание Объектов долевого участия.

9.6. В случае самовольного заселения Участником долевого строительства Объектов долевого строительства в нарушение требований п. 5.1.6. Договора, Застройщик совместно с управляющей организацией составляют Акт об указанном нарушении. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составлении Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта.

9.7. Участник долевого строительства не вправе распоряжаться Объектами, в том числе, проводить их перепланировку и переоборудование, до момента регистрации права собственности. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях Объектов Участник долевого строительства вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах, ответственность перед третьими лицами возлагается в полном объеме на Участника долевого строительства.

В случае, если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ без соответствующих согласований, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в тридцатидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объекты в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объекты в первоначальное состояние, при этом Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объектов в первоначальное состояние.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обязательств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих её от ответственности по Договору.

11. Дополнительные условия

11.1. Обеспечение обязательств Застройщика по Договору участия в долевом строительстве:

11.1.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

11.1.2. Уплата Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд («Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»).

11.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение способа обеспечения исполнения обязательств Застройщика на любой иной, из числа допустимых в соответствии с действующим законодательством РФ, что не требует внесения изменений в Договор и осуществляется Застройщиком по своему усмотрению без согласования (уведомления) Участника долевого строительства.

Информация о возможном изменении способа обеспечения исполнения обязательства Застройщика доводится до сведения Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию Объекта, которые подлежат опубликованию в установленном действующим законодательством РФ порядке.

11.3. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объектов долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможны отклонения помещений, входящих в состав Объектов долевого строительства, самих Объектов долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.7-3.9 Договора.

11.4. По окончании строительства Объекту и Объектам долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номера в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объектов долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета. Почтовый адрес, номера Объектов долевого строительства и площади долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема – передачи Объектов долевого строительства.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размеров передаваемой Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства является изменение Общей площади Объектов долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214.

Дополнительно к условиям, изложенным в п.п. 3.7-3.9 Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящего Объекта и нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объектах долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.6. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органу местного самоуправления.

11.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства, несет Застройщик.

11.8. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора, определенной пунктом 3 настоящего договора.

11.9. «Участник долевого строительства» или «Новый участник долевого строительства» (цессионарий,) по согласованию между собой, обязаны уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить Застройщику оригинал зарегистрированного договора уступки.

11.10. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по настоящему договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи на объект долевого строительства, в том числе, при его одностороннем подписании Застройщиком согласно пункта 4.5.

12. Заключительные положения

12.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально в соответствии со ст. 333.3. Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства.

12.2. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен Договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объекты долевого строительства.

12.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением или недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – в течение 1 (одного) месяца с момента получения.

12.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

2.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных. Такое согласие дается на срок, на два года превышающий установленный Договором срок передачи Застройщиком Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник Долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, его последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор по крайне невыгодным для себя условиям.

12.8. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.9. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

12.10. Приложения к Договору долевого строительства:

- Приложение № 1 – Потребительские качества Объекта долевого строительства – 1 лист
- Приложение № 2 – Размещение квартиры на плане типового этажа – 1 лист

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

ООО « Специализированный Застройщик Первый

бетонный ЖБИ»

150010, Ярославская обл., г. Ярославль, пр. Фрунзе,

д.99, офис 1

Почтовый адрес: там же

ИНН: 7604304861

КПП: 760401001

Банк: Ярославский РФ АО «Россельхозбанк»

Рас./счёт: 40702810661000000556

Корр./счёт: 30101810900000000717

БИК: 047888717

Участник долевого строительства:

директор

_____/А.С. Богданов/

