**ДОГОВОР**

**участия в долевом строительстве №**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Ярославль** | **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года г.** |

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройинвест», ИНН 7604117075, ОГРН 1077604027005, адрес местонахождения: г. Ярославль, ул. Гоголя, д. 2, офис 702, в лице генерального директора Казаряна Гайка Шаваршовича, действующего на основании Устава именуемый в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе далее именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройинвест», имеющее на праве аренды земельный участок общей площадью 73068 кв.м. с кадастровым номером 76:23:030905:268 (далее- Земельный участок), и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке комплекса многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями первого этажа, подземной автостоянкой, газовой котельной, встроенным детским садом и инженерными коммуникациями:1 й этап: газовая котельная с инженерными коммуникациями; 2-й этап: многоквартирный жилой дом (строение 1) с нежилыми помещениями первого этажа, подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями; 3-й этап: многоквартирный жилой дом (строение 2) с нежилыми помещениями первого этажа, подземной автостоянкой, встроенным детским садом и инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Которосльная набережная, напротив домов с номерами 56,58,60,62,66 в Кировском районе.

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

* Разрешение на строительство объекта недвижимости № 76-301000-155-2019 от 25.07.2019 г.
* Договор аренды земельного участка.
* Проектная декларация, опубликованная и размещенная в соответствии с требованиями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 31.12.2004.

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

1.3. **Объект недвижимости -** входящий в состав комплекса многоквартирный жилой дом (строение 1) с нежилыми помещениями первого этажа, подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями (2-й этап), расположенный на Земельном участке.

 1.4. Объект долевого строительства – жилое (или нежилое) помещение (квартира) в Объекте недвижимости, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящееся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Подписанием настоящего договора Стороны согласовали, что Участник долевого строительства не осуществляет вложения денежных средств в строительство иных жилых и нежилых помещений, не являющихся Объектом долевого строительства по настоящему договору и не возражает против присоединения к строительству Объекта недвижимости в отношении иных Объектов долевого строительства третьих лиц. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора выражает согласие на изменение проектной документации в части, не затрагивающей планировки Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.6 настоящего договора, а также выражает согласие на изменение проектной документации в части расположения сантехнического и иного инженерного оборудования в Объекте долевого строительства, по усмотрению Застройщика.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Общее имущество Объекта недвижимостине включает в себя газовую котельную, трансформаторную подстанцию, построенные на Земельном участке.

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

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

- Ярославская область, г. Ярославль, Которосльная набережная, напротив домов с номерами 56,58,60,62,66 в Кировском район **, этаж: \_\_\_ строительный № квартиры – \_\_\_; проектная (предварительная) площадь Объекта долевого строительства – \_\_\_\_\_кв.м**., **количество жилых комнат – \_\_\_\_, проектная (предварительная) площадь балкона/лоджии/террасы \_\_\_\_\_\_кв.м**. с учетом понижающего коэффициента\_\_\_\_.

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

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

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

1.8. Стороны договорились под существенным изменением Объекта долевого строительства считать отклонение площади Объекта долевого строительства по итогам технической инвентаризации объекта недвижимости более чем на **5%** от проектной площади, указанной в п. 1.6. настоящего договора. Стороны согласовали, что под существенным изменением проектной документации понимается – изменение проектной документации в отношении Объекта долевого строительства, изменяющее более чем на **5%** общую площадь Объекта долевого строительства.

1.9. Стороны согласовали, что под обстоятельствами, очевидно свидетельствующими о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства понимается консервация объекта недвижимости или приостановление строительства на срок свыше 8 месяцев.

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

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

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

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

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

2.3. Ориентировочный срок получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – **декабрь 2021 года (июль 2024 года).**

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 8 (восьми) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Стороны договорились, что Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по настоящему договору и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний обязан принять такой Объект в порядке и сроки, установленные настоящим договором. В случае продления срока строительства стороны подписывают дополнительное соглашение об изменении сроков окончания строительства.

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

 2.5. Участник долевого строительства выражает свое согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на корректировку границ, преобразование (перераспределение, раздел, выдел, объединение) во время действия Договора Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, при условии последующего оформления прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранение установленного на основании ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект недвижимости. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате вышеуказанных действий участки, не отведенные для строительства Объекта недвижимости. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование Земельного участка, при сохранении основных характеристик Объекта долевого строительства, не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта долевого строительства и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на корректировку границ, преобразование Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект недвижимости, в какой-либо иной форме не требуется.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на то, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате преобразования Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

 2.6. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 2.5. Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела, перераспределения, объединения Земельного участка.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Цена Договора- размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора определяется следующим образом:

3.2.1 Цена 1 кв.м. Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ рублей (НДС не облагается)

 3.2.2 Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** без НДС**.** и определяется Сторонами как произведение размера Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.6. Договора, на цену 1 кв.м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в пункте 3.2.1. Договора. Для расчетов по Договору Стороны применяют Проектную площадь Объекта долевого участия – \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.

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

3.3. Участник долевого строительства (Депонент) обязуется уплатить цену настоящего Договора участия в долевом строительстве в порядке и сроки, установленные настоящим Договором путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона) (Эскроу-агент) 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 и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.3.1. Депонент: ФИО Участника долевого строительства

3.3.2. Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Стройинвест» ОГРН 1077604027005 ИНН 7604117075

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

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

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

б) Источники 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 течение 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 \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ за счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей в срок не позднее \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ 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 30.12.2004 г. № 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

На весь остаток неоплаченной (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы начисляются проценты в размере 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, начисленные на весь остаток неоплаченной (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 Участником 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 ордером со счета Участника долевого строительства.

3.9. Стороны договорились, что при отклонении площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации от площади, предусмотренной п.1.6. настоящего Договора, производится перерасчет цены Договора. При этом цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства будет составлять \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** без НДС**.**

3.10. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.9. Договора в течение 5 (пяти) дней с момента получения в порядке, установленном п. 11.5. настоящего договора, соответствующего уведомления от Застройщика (если уведомлением Застройщика не будет установлен иной срок), но в любом случае до передачи Объекта долевого строительства.

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

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с площадью, указанной в п. 1.6. настоящего Договора. Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.9 Договора в течение 5 (пяти) дней с момента подписания сторонами передаточного Акта.

3.11. Стороны договорились, если на основании данных технической инвентаризации будет установлено отклонение общей площади Объекта долевого строительства, от площади предусмотренной п. 1.6. настоящего Договора в пределах 1 (одного) квадратного метра включительно, перерасчет цены Договора в порядке установленном п. 3.10., не производится.

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

3.13. 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 договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств.

**4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**4.1. Обязанности Застройщика.**

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

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

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

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

**4.2. Обязанности Участника долевого строительства.**

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.7. В течение 30 (тридцати) дней с момента приемки Объекта долевого строительства, но не ранее постановки объекта недвижимости на кадастровый учет зарегистрировать право собственности на такой Объект.

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

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, в том числе денежных средств, подлежащих оплате в соответствии с п. 3.2, 3.6. и 3.10. настоящего договора, подписания передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

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

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

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

4.8. Участник долевого строительства компенсирует затраты Застройщика, связанные (в том числе, но не исключительно) с содержанием, ремонтом, эксплуатацией, обеспечением сохранности, техническим обслуживанием, управлением Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несением коммунальных платежей в случае, когда Участник долевого строительства не исполнял обязанность по несению указанных платежей самостоятельно, в том числе, но не исключительно, при просрочке или уклонении Участника долевого строительства от приемки. Указанные затраты компенсируются Участником долевого строительства на основании расчета Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения в порядке, установленном п. 11.5. настоящего договора, указанного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае неисполнения указанной обязанности Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от суммы задолженности, указанной в расчете.

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

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

4.10 Участник долевого строительства обязуется до окончания гарантийного срока, сохранять первоначальный облик фасада Объекта недвижимости, не устанавливать внешние блоки кондиционеров и иного оборудования, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 250 000 рублей.

4.11 Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по замене или переносу имеющихся инженерных сетей или другого установленного оборудования, а также по изменению их конфигураций. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства данных работ в Объекте долевого строительства, гарантийный срок, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

4.12. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Объекта недвижимости и иных объектов недвижимости на Земельном участке (п.1.1. Договора).

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (п. 2.5. Договора).

4.13. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Земельного участка.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

**6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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

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

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

Срок гарантии на оконное оборудование и устройства, использованные в Объекте долевого строительства, определяется гарантией производителей (продавцов).

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

**7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

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

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

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

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

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

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с настоящим Договором либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре почтовому адресу.

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

7.7. Дополнительно к условиям, изложенным в иных условиях Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта недвижимости и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте недвижимости и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта недвижимости,

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.),

7.8. 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 органов местного самоуправления.

**8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после полной оплаты им цены договора и только с предварительного 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.

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

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

8.4. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика, только по форме Застройщика и только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

**9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

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

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям ведения строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, введение новых или изменение существующих строительных, санитарных, противопожарных и иных норм и правил, а также их действия или бездействие, в том числе государственных и (или) муниципальных органов власти и их должностных лиц, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

**10. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

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

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

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

Приложение:

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

**13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик «Стройинвест»**

**ОГРН 1077604027005, ИНН/КПП 7604117075/760401001, адрес: 150030, г. Ярославль, улица Гоголя, д.2 офис, 702, тел.: (4852) 42-58-00.**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник долевого строительства:**

**Гражданка Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение №1**

к Договору № \_\_\_ участия в долевом строительстве

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года

**П Л А Н**

**объекта долевого строительства и его расположение на**

**поэтажном плане Объекте недвижимости (многоквартирного жилого дома) и**

**Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства.**

Объект долевого строительства - жилое помещение, расположенное в Объекте недвижимости, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, имеющее следующие проектные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Строение | Секция | Условный проектный № | Этаж | Количество комнат | Количество помещений вспомогательного использования | Проектная общая площадь (без учета площади лоджий, террас), кв.м | Проектная площадь балконов, лоджий и террас (с учетомпонижающих коэффициентов 0,5 и 0,3), кв.м | Общая приведеннаяпроектная площадь (сумма столбцов 7 и 8 Таблицы), кв.м |
|  1 |  2 |  3 |  4 |  5 |  6 | 7 | 8 | 9 |
|  | 4 |  | 3 |  |  |  |  |  |

1. **Общий план расположения Объекта долевого строительства:**
2. **Поэтажный план**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Казарян Г.Ш../м.п. | **«Участник долевого строительства»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО. /  |

**Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Показатель характеристики** |
|  | **Этажность здания** | **8-9 этажей, из них 6-7 жилых этажей, подземный этаж, первый этаж с нежилыми помещениями и технический этаж** |
|  | **Количество квартир** | **237** |
|  | **Высота этажа потолков в жилых помещениях** | **2,67 м** |
|  | **Строительные конструкции и детали дома** | **Монолитный железобетонный каркас** |
|  | **Фундаменты** | **Монолитные железобетонные** |
|  | **Наружные стены** | **Многослойные: из блоков стеновых мелких (БСМ) из автоклавного ячеистого бетона на клеевом составе с наружной облицовкой по системе вент.фасадов из алюминиевых композитных панелей и утеплением** |
|  | **Перекрытия** | **Монолитные железобетонные** |
| 1.
 | **Лестницы** | **Сборные железобетонные** |
|  | **Ограждения балконов и лоджий** | **Витражное остекление с металлическим ограждением** |
|  | **Крыша** | **Плоская** |
|  | **Кровля** | **Покрытие ПВХ-мембраной и устройством организованной системы внутреннего водоотведения** |
|  | **Подоконные доски** | **Пластиковые** |
|  | **Окна и балконные двери** | **Алюминиевый профиль с заполнением двухкамерным стеклопакетом** |
|  | **Лоджии** | **Алюминиевый профиль с заполнением стеклом** |
|  | **Дверные блоки** | **Входная дверь в квартиру – металлическая, межкомнатные не предусмотрены** |
|  | **Потолки** | **Кухня,жилые комнаты - Шпаклевка; Санузел - Шпаклевка** |
|  | **Стены**  | **Кухня,жилые комнаты - Шпаклевка; Санузел – Шпаклевка** |
|  | **Полы** | **Кухня,жилые комнаты – Фиброцементная стяжка; Санузел – Фиброцементная стяжка** |
|  | **Инженерное оборудование** | **Не устанавливается, устанавливаются запорные вентили, счетчики горячей и холодной воды** |
|  | **Электроснабжение** | **Установка счетчика в поэтажном щите с отключающими устройствами. Разводка электрического кабеля по квартире с установкой выключателей и розеток.** |
|  | **Водоснабжение** | **Стояки из стальных труб, с разводкой из полипропиленовых напорных труб до мест установки сан.приборов с установкой заглушек** |
|  | **Канализация** | **Стояки из пластиковых труб, с установкой заглушек** |
|  | **Отопление** | **Поквартирная разводка из пластиковых труб с установкой радиаторов отопления** |
|  | **Вентиляция** | **Естественная** |
|  | **Газоснабжение** | **На пищеприготовление, с установкой газового счетчика и газовой плиты** |
|  | **Слаботочные** | **Прокладка кабеля до квартиры для оказания телекоммуникационных услуг по прямым договорам с операторами****.** |
|  | **Приборы учета** | **Счетчик ХВС, Счетчик ГВС, счетчик учета газа, прибор учета тепла**  |
|  | **Пожарная сигнализация и пожаротушение** | **В квартирах установлены пожарные извещатели** |
|  | **Лифты** | **Грузопассажирский, фирмы Kone без машинного помещения, грузоподъемность Q= 1000кг, скорость движения V= 1м/сек,** |
|  | **Благоустройство** | **Устройство проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, установка МАФ, озеленение** |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Казарян Г.Ш../м.п. | **«Участник долевого строительства»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО. /  |