

**Договор № ЗБ-\_\_-202\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Ярославль

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания Специализированный Застройщик «ЛИДЕР СТРОЙ»**, в лице директора Пахомова Антуана Феликсовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По данному договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением других лиц построить на земельном участке, площадью 2 901 кв.м., с кадастровым номером: 76:17:107101:927, по адресу: **обл. Ярославская, р-н Ярославский, с/с Пестрецовский, д. Ермолowo**, многоквартирный дом (общая площадь (кв.м.): 2 710,86, площадь участка (кв.м.): 2 901,0 объем (куб.м.): 11 112,0, в том числе подземной части (куб.м.): 2 721,0, количество этажей (шт.): 3, высота (м): 11,85, количество подземных этажей (шт.): 0, вместимость (чел.): площадь застройки (кв.м.): 1 223,02, иные показатели: общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд) (кв.м.): 2 407,8; **Класс энергосбережения – А+, класс сейсмоустойчивости — С5**), Материал наружных стен – керамический пористый камень толщ. 510 мм (АО «Норский керамический завод») с облицовочным слоем из кирпича керамического лицевого толщ. 130 мм, Материал внутренних стен – из керамического кирпича толщ. 380 мм и пазогребневых силикатных блоков толщ. 70 мм, Материал перекрытий – сборные железобетонные, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Разрешение на строительство: Дата выдачи: 14.12.2022, № 76-517000-227-2022, выдано - Департамент строительства Ярославской области, срок действия разрешения – до 14.04.2025 г.

1.2. Объектом долевого строительства является:

Номер квартиры (строительный)	Подъезд	Этаж	Наименование квартиры	Жилая площадь м2	Площадь квартиры м2	Общая площадь квартиры м2
№N						

Проектная площадь квартиры является ориентировочной. Фактическая площадь квартиры устанавливается при технической инвентаризации построенного дома, указывается в документах на квартиру (выписка из единого государственного реестра недвижимости) без учета площади балкона.

Застройщик и Участник долевого строительства устанавливают, что расхождение между проектной площадью квартиры и фактической площадью квартиры (с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3; с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5) в большую или меньшую сторону в пределах 5% не является существенным изменением площади квартиры.

1.3. Участник долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно приобретает долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

В общее имущество в многоквартирном доме входят помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе чердак, тамбуры, межквартирные лестничные площадки, лестницы, вентиляционные шахты, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Доля Участника долевого строительства в общем имуществе в многоквартирном доме пропорциональна площади квартиры.

**2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Стоимость строительства объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ () рублей. НДС не облагается. В том числе:

Номер квартиры (строительный)	Подъезд	Этаж	Наименование квартиры	Жилая площадь м2	Площадь квартиры м2	Общая площадь квартиры м2	Стоимость руб.
№N							

2.2. Сумма, указанная в п. 2.1 договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, рассчитывается из расчета стоимости строительства одного квадратного метра в общей площади объекта долевого строительства, которая составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек за 1 кв.м.

В случае, если по окончании строительства жилого дома оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, превышают затраты Застройщика на строительство дома

и оплату услуг Застройщика, указанные денежные средства Участнику долевого строительства не возвращаются и считаются вознаграждением Застройщика.

2.3. Участник долевого строительства обязан оплатить полную стоимость строительства объекта долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства за счет собственных и кредитных денежных средств в следующем порядке:

**Вариант 1.**

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

**Вариант 2. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.**

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. \_\_\_\_ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

**Вариант 3. Применяемая формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».**

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по

законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

*При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

*При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

***Вариант 4. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».***

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице \_\_\_\_\_) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. \_\_\_\_ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

*При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

*При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

2.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ЯРОСЛАВСКИЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», г. Ярославль (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: ЯРОСЛАВСКИЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», место нахождения: г. Ярославль, адрес: \_\_\_\_\_ БИК 047888760, Кор/ счет 3010181030000000760.

Депонент: **Участник долевого строительства.**

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания Специализированный Застройщик «ЛИДЕР СТРОЙ».**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ рублей;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

**Срок условного депонирования денежных средств** - не позднее \_\_\_\_\_. (срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома)

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: в соответствии с требованиями предусмотренных Федеральным законом № 214 - ФЗ.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: **Расчетный счет 40702810677030021847, Банк КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8608 ПАО СБЕРБАНК, БИК 04298612, Кор/ счет 30101810100000000612.**

2.5. Стоимость строительства объекта долевого строительства подлежит изменению при расхождении проектной площади квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, с фактической площадью квартиры (с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3; с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5), указанной в техническом паспорте жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону более 5% от указанной в договоре.

При увеличении площади квартиры свыше 5% Участник долевого строительства производит Застройщику доплату за счет собственных денежных средств. При уменьшении площади квартиры свыше 5% Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства. В случае перерасчета стоимости строительства объекта долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом Застройщик и Участник долевого строительства обязуются произвести между собой окончательный расчет по стоимости строительства объекта долевого строительства в течение 15 дней со дня получения уведомления о перерасчете.

2.6. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

2.7. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

2.8. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора

2.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика вправе переуступить свои права по настоящему договору третьему лицу только после полной оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Участник долевого строительства возмещает Застройщику все расходы Застройщика, связанные с уступкой прав требований по настоящему договору.

3.1.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан осуществить действия по принятию объекта долевого строительства в течение пяти дней со дня получения указанного сообщения.

При обнаружении при принятии объекта долевого строительства отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, делающих объект долевого строительства непригодным к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику и вправе потребовать только безвозмездного устранения данных отступлений и недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки в объекте долевого строительства при его приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

Участник долевого строительства, принявший объект долевого строительства без проверки, либо не сообщивший Застройщику о недостатках объекта долевого строительства в письменном виде, лишается права ссылаться на недостатки объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки).

3.1.3. После ввода жилого дома в эксплуатацию и составления передаточного акта на объект долевого

строительства Участник долевого строительства обязан оплачивать оказываемые коммунальные услуги и расходы по содержанию жилого дома.

3.1.4. Участник долевого строительства обязан соблюдать требования технических и градостроительных регламентов, обязательных правил и инструкции Застройщика по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.1.5. Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- строительство без согласования с Участником долевого строительства в границах земельного участка, кроме Объекта, иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т. д.).

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен возводимый жилой дом, не влечет изменения цены настоящего Договора.

3.1.6. В процессе строительства дома возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) дома, входящих в состав Объектов долевого строительства, возможно отклонение объектов, входящих в состав дома, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника долевого строительства, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию жилого дома и/или объекта долевого строительства, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность объекта долевого строительства, на его целевое назначение, не привели к изменению общей площади более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

3.1.7. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о возводимом доме, объекте долевого строительства и условиях эксплуатации, а также информацию о проекте строительства, проектной документации, в том числе: о местоположении строящегося Объекта с учетом окружающей обстановки; о технических зонах инженерных и транспортных коммуникаций, о водоохранных и иных зонах, расположенных в границах земельного участка, иных прилегающих к дому и Объекту долевого строительства территорий, а также об объектах (зданиях, строениях, сооружениях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и режимах, обеспечивающих уменьшение такого воздействия, сведения о составе и месте расположения общего имущества и иной информации об Объекте долевого строительства, включая информацию о потребительских свойствах дома и Объекта долевого строительства.

3.2. Права и обязанности Застройщика:

3.2.1. По окончании строительства жилого дома Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности объекта долевого строительства к передаче. Передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по передаточному акту.

3.2.2. Если Участник долевого строительства в соответствии с п. 3.1.2. настоящего договора не приступил к приемке объекта долевого строительства и не сообщил Застройщику о недостатках объекта долевого строительства либо уведомление о завершении строительства жилого дома возвращено Застройщику с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня окончания срока для принятия объекта долевого строительства, установленного п. 5.1. настоящего договора, составить передаточный акт на объект долевого строительства в одностороннем порядке.

3.2.3. Застройщик вправе не передавать объект долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком, в том числе по перерасчету стоимости строительства объекта долевого строительства. При этом срок передачи объекта долевого строительства, установленный п. 5.1. настоящего договора, продлевается до дня погашения задолженности Участником долевого строительства, а Застройщик освобождается в данный период от штрафных санкций за несвоевременную передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

4.2. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров с обязательным предъявлением письменных претензий. Стороны устанавливают срок для ответа на претензию в течение 30 дней. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

4.4. До передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи переустройство и перепланировка не допускаются. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе Участника долевого строительства последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Квартиру в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.

4.5. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном

реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона No 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.6. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник долевого строительства. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник долевого строительства возмещает их Застройщику не позднее 7 (семи) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

## 5. СРОКИ И ГАРАНТИИ

5.1. Срок ввода дома в эксплуатацию – 14.04.2025г.

5.2. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 14.04.2025 г. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

5.3. Застройщик устанавливает гарантийный срок для объектов долевого строительства в течение 5 (пяти) лет, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объектов долевого строительства, который составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта на объект долевого строительства в жилом доме.

5.4. При обнаружении в период гарантийного срока отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объектов долевого строительства, или иных недостатков, делающих объекты долевого строительства непригодными к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику и вправе потребовать только безвозмездного устранения данных отступлений и недостатков.

Застройщик обязан устранить выявленные Участником долевого строительства недостатки в течение 30 дней. В случае отказа Застройщика от устранения недостатков, либо не устранения недостатков в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки объектов долевого строительства, возникшие вследствие нормального износа, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, обязательных правил и инструкции Застройщика по эксплуатации объектов долевого строительства.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации, действует до полного исполнения всех предусмотренных им обязательств, составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

6.3. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью план квартиры на этаже.

## 7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью  
Строительная Компания Специализированный  
Застройщик «ЛИДЕР СТРОЙ»  
Юридический адрес: 150030, г. Ярославль, ул. Старая  
Костромская, д. 1А, офис 28/литер Д  
Тел./факс: +7-903-829-9311  
E-mail:  
ИНН: 7604362510  
КПП: 760401001  
ОГРН: 1197627028070  
ОКВЭД 41.20  
Расчетный счет 40702810677030021847, Банк  
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8608 ПАО СБЕРБАНК,  
БИК 04298612, Кор/ счет 30101810100000000612  
Директор

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Пахомов Антуан Феликсович

к Договору № 3-\_\_-\_\_-202\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КАЧЕСТВА**

<b>Комнаты</b>	
Оконные блоки, балконные блоки	ПВХ
Лоджия/балкон	Остекление-комбинированное,алюминиевое холодное
Межкомнатные двери	МДФ, пленка
Пол	Бетонная стяжка
Стены	Штукатурка, шпатлевка кирпичных стен, перегородок
Потолок	Расшивка рустов в плитах перекрытий
<b>Кухня</b>	
Пол	Бетонная стяжка
Стены	Штукатурка, шпатлевка кирпичных стен, перегородок
Потолок	Расшивка рустов в плитах перекрытий
Газовая плита	Газовая 4-х конфорочная
Газовый котел	Двухконтурный
Приборы учета расхода газа	Счетчик учета газоснабжения
<b>Санузел совмещенный или ванная комната</b>	
Пол	Бетонная стяжка
Стены	Штукатурка, шпатлевка кирпичных стен, перегородок
Потолок	Расшивка рустов в плитах перекрытий
Сантехоборудование	Унитаз-компакт (в совмещенном с/у), ванна стальная эмалированная со смесителем, умывальник керамический
Приборы учета расхода воды	Счетчик учета холодной воды
<b>Прихожая</b>	
Пол	Бетонная стяжка
Стены	Штукатурка, шпатлевка кирпичных стен, перегородок
Потолок	Расшивка рустов в плитах перекрытий
Отопление	От индивидуального газового котла
Радиаторы	Биметаллические, секционные
Входная дверь	Деревянная

**ЗАСТРОЙЩИК**

Общество с ограниченной ответственностью  
**Строительная Компания Специализированный  
 Застройщик «ЛИДЕР СТРОЙ»**  
 Юридический адрес: 150030, г. Ярославль, ул. Старая  
 Костромская, д. 1А, офис 28/литер Д  
 Тел./факс: +7-962-213-3344  
 ИНН: 7604362510  
 КПП: 760401001  
 ОГРН: 1197627028070  
 ОКВЭД 41.20  
 Расчетный счет 40702810402000112230, Банк  
**ЯРОСЛАВСКИЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», г.**  
 Ярославль, БИК 047888760, Кор/ счет  
 30101810300000000760  
 Директор

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Пахомов Антуан Феликсович

