

Договор участия в долевом строительстве № К1/15
(расчет на счет эскроу)

г. Ярославль

«23» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строительная компания Крылья», именуемое в дальнейшем «**Заказчик-Застройщик**», в лице директора Иванова С.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ Титов Петр Васильевич, 00.00.0000 года рождения, место рождения: гор. Ярославль, пол мужской, паспорт гражданина РФ серия 0000 № 000000, выдан 00.00.0000 года отделом УФМС России по Ярославской области в Заволжском районе гор. Ярославля, зарегистрирован по адресу: ЯО, Некрасовский р-н, с. Путятино, ул. Светлая, д. 29, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — **Закон №214-ФЗ**) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Заказчик-Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке площадью **2952 кв.м.** с кадастровым номером **№ 76:17:107101:336**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), по строительному адресу: **Ярославская область, р-н. Ярославский, с/п. Заволжское п. Красный Бор**, многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения с инженерными коммуникациями (далее — **Многоквартирный дом**), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

1.2. Заказчик-Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании следующих документов:

- договор аренды земельного участка №110 от 29.03.2022, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 апреля 2022 года сделана запись регистрации № 76:17:107101:336-76/071/2022-4;

- договор уступки прав и обязанностей арендатора от 23.06.2022 по договору №110 аренды земельного участка №110 от 29.03.2022, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08 июля 2022 года сделана запись регистрации № 76:17:107101:336-76/071/2022-14;

- Разрешения на строительство, выдано Департаментом строительства Ярославской области 05.12.2022 года за № 76-517305-215-2022;

- проектной декларации, опубликованной на сайте <http://www.ярполесье.рф/>, наш.дом.рф.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является: **однокомнатная квартира, на 4 этаже, общей площадью – 34,61 кв.м., с учетом площади лоджии, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,5 – 33,14 кв. м., отапливаемая площадь – 31,66 кв.м., площадь жилой комнаты – 14,82 кв.м., общая площадь помещений вспомогательного назначения – 16,84 кв.м., общая площадь лоджии – 2,95 кв.м., строительный № квартиры 15.** Описание Объекта долевого строительства и место его расположения в Многоквартирном доме указаны в Приложении № 1 (План Объекта долевого строительства и его основные характеристики) и Приложении № 2 (Место расположения Объекта долевого строительства), которые являются

неотъемлемой частью настоящего договора. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на его эксплуатацию. Общая площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного Кодекса РФ при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Объекта долевого строительства будет указана без учета площади лоджий, балконов.

1.5. Заказчик-Застройщик обязан в срок **не позднее 30 сентября 2025 года** получить разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП. Заказчик-Застройщик обязан не позднее двух месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого участия Участнику долевого строительства по передаточному акту. В случае невозможности завершения строительства Многоквартирного дома в сроки, установленные настоящим Договором, Заказчик-Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства необходимую информацию с предложением об изменении условий настоящего Договора в части указанного окончательного срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.6. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

2. Размер и порядок уплаты денежных средств

2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере – **1922120 (Один миллион девятьсот двадцать две тысячи сто двадцать) рублей 00 копеек**, в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора и Индивидуальными условиями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №4), и после получения Заказчиком-Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять Объект долевого строительства в собственность. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства.

2.2. Сумма, указанная в п. 2.1 договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, рассчитывается из расчета стоимости строительства одного квадратного метра в общей проектной площади Объекта долевого строительства, которая составляет **58 000 (Пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек** за 1 кв. м. общей проектной площади Объекта долевого строительства. Площадь лоджий включена в общую проектную площадь Объекта долевого строительства с коэффициентом – 0,5, балконов – 0,3. Сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Экономия от строительства определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

2.3. Стоимость строительства Объекта долевого строительства, указанная в п. 2.1 настоящего договора, включает в себя затраты на отделку согласно Приложению № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. В стоимость строительства Объекта долевого строительства, указанную в п. 2.1 настоящего договора, не входят затраты по настилу пола линолеумом, по оклейке стен обоями или покраске стен, по покраске потолка. Внутренняя отделка Объекта долевого строительства и инженерное оснащение Многоквартирного дома производятся в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

2.4. Денежные средства, указанные в пункте 2.1 договора, Участник долевого строительства в соответствии с положениями ст.ст. 15.4, 15.5. Закона №214-ФЗ вносит на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке (эскроу-агент), указанном в п.2.5. настоящего Договора, в порядке и в сроки, определенные в Индивидуальных условиях (Приложение №4). Обязанность Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу в полном объеме.

2.5. Участник долевого строительства для осуществления оплаты стоимости Объекта долевого строительства согласно п.2.1. настоящего договора обязан и открыть счет эскроу в следующем уполномоченном банке (эскроу-агенте): Наименование – **Калужское отделение №8608 – филиал публичного акционерного общества Сбербанк России**, Фирменное наименование - **Сбербанк России (публичное акционерное общество)**, Сокращенное наименование — **Сбербанк России (ПАО)**, Адрес местонахождения - **117997 г. Москва, ул. Вавилова, д. 19**, Почтовый адрес — **150000 г. Ярославль, ул. Советская, д.34**, Адрес отделения Банка в г. Ярославль -**150000 г. Ярославль, ул. Советская, д.34**, Тел. **8 (800) 555-55-50** (бесплатный звонок по России), Адрес электронной почты (e-mail) - **escrow@sberbank.ru**

2.5.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, может быть изменен в случаях, предусмотренных п. 2.6 настоящего договора.

2.6. Если после проведения государственного кадастрового учёта Объекта долевого строительства и уточнения площади, разница между проектной площадью (без учёта площади лоджии) и фактической площадью Объекта долевого строительства составит более 2 (двух) процентов, цена договора подлежит изменению путём увеличения (в случае, если фактическая площадь превышает проектную площадь) или уменьшения (в случае, если фактическая площадь меньше проектной площади) цены договора на процент отклонения, путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

3. Гарантии качества

3.1. Заказчик-Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4 договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет пять лет с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Срок гарантии по качеству сантехнического, газового, электрического оборудования в Объекте долевого строительства составляет три года.

3.3. Участник долевого строительства теряет право на предъявление требований к Заказчику-Застройщику в случае проведения перепланировки или переоборудования Объекта долевого строительства, либо возникновения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушении требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта

Объекта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Заказчик-Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.5 договора, по акту приема-передачи, в случае выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате стоимости строительства в соответствии с разделом 2 настоящего договора. Подписание Участником долевого строительства передаточного акта является подтверждением того, что Объект долевого строительства соответствует условиям настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.1.5. настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона №214-ФЗ) Заказчик-Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 Закона №214-ФЗ). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Заказчик-Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения Заказчика-Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Заказчик-Застройщик в течение 3 (трёх) месяцев обязуется выполнить необходимые согласования со службами-поставщиками газа, воды, электроэнергии для подключения Многоквартирного дома.

4.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.5. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.6. В установленном порядке своевременно вносить в проектную декларацию все изменения, касающиеся сведений о Заказчике-Застройщике, проекте и ходе строительства.

4.1.7. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Заказчик-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.

4.1.8. Безвозмездно устранить все недостатки и отступления от СНиП, выявленные Участником долевого строительства или привлеченной им для контроля за ходом строительства специализированной организацией.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора и Индивидуальными условиями (Приложение №4 к настоящему договору).

4.2.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Заказчика-Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо в течение того же срока предъявить Заказчику-Застройщику претензию в письменном виде.

4.2.3. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого участия (квартиру) в установленном законом порядке, представив в органы, осуществляющие государственную регистрацию, соответствующие и необходимые для регистрации документы в течение трех месяцев с даты подписания акта приема-передачи.

4.2.4. По окончании строительства Многоквартирного дома и передачи Заказчиком-Застройщиком Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам несет Участник долевого строительства.

4.2.5. Уведомить Заказчика-Застройщика в случае уступки права требования по настоящему договору третьему лицу.

4.3. Участник долевого строительства не имеет права самостоятельно вносить изменения в проект планировки и обустройства Объекта долевого участия до подписания Акта приема-передачи.

4.4. Обязательства Заказчика-Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором, подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства и регистрации права собственности в установленном законом порядке.

4.6. До получения документа на право собственности не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Объекте долевого строительства, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Заказчик-Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, до получения документа о праве собственности на Объект долевого строительства, в том числе, за последствия указанных действий.

4.7. До получения документа на право собственности не проводить в Многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Заказчика-Застройщика.

4.8. Заказчик-Застройщик имеет право:

4.8.1. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке в случае просрочки внесения Участником долевого строительства платежа:

- при внесении платежа единовременно — просрочки сроком более, чем на два месяца;

- если настоящим договором предусмотрена поэтапная оплата — при нарушении Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более двух месяцев.

4.8.2. Не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до полного погашения задолженности последнего перед Заказчиком-Застройщиком по настоящему договору. Удержание Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему договору не влечет ответственности Заказчика-Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

4.8.3. Уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Заказчиком-Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи. Акт приема-передачи оформляется Заказчиком-Застройщиком в трех экземплярах и предоставляется на подпись Участнику долевого строительства. После подписания акта приема-передачи сторонами один экземпляр акта остается у Заказчика-Застройщика, а два экземпляра акта передаются Участнику долевого строительства.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.3. После получения Заказчиком-Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Заказчик-Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные п. 1.5 договора.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Заказчика-Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого участия к передаче, обязан приступить к его приемке в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6. Государственная регистрация права собственности

6.1. Право собственности на Объект долевого строительства Участника долевого строительства подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и возникает с момента такой регистрации.

6.2. Для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства Заказчик-Застройщик обязан передать разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

6.3. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства после подписания сторонами акта приема-передачи. При этом все расходы, возникающие при государственной регистрации права собственности, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

6.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще

исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Заказчик-Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой (1/150)(для участников долевого строительства — юридических лиц — в размере одной трехсотой ставки (1/300))ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки

7.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.4. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

7.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.6. В случае нарушения сроков оплаты, предусмотренных индивидуальными условиями (Приложение №4 к настоящему договору) Участник уплачивает Заказчику-Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

8. Уступка прав по договору

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Заказчика-Застройщика в 3 (трех)-дневный срок.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Государственная регистрация договора уступки прав по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

9. Прочие условия

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Заказчик-Застройщик.

9.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

9.3. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению, что в случае изменения проектной документации, Заказчик-Застройщик в течение 3 (трех) рабочих дней уведомляет Участника долевого строительства о произошедших изменениях. Если изменения в проектной документации не повлияют на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.4 настоящего Договора, а также не изменят условия о размере и порядке уплаты денежных средств за Объект долевого участия, не изменят срок, указанный в п. 1.5 настоящего договора, то Участник долевого строительства не вправе предъявлять требования к Заказчику-Застройщику, установленные в ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

9.4. Стороны настоящего Договора в случае наступления обстоятельств, указанных в п. 9.3 настоящего Договора в течение 5 (пяти) дней подписывают Дополнительное соглашение к настоящему Договору.

9.5. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

9.6. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

10. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

10.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

10.2. Изменение, дополнение и расторжение настоящего договора производится на основании письменного соглашения Сторон или по решению суда и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

10.3. Участник долевого строительства и (или) Заказчик-Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных настоящим договором и Законом № 214-ФЗ.

10.4. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив ПАО Сбербанк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

11.2. Между Сторонами согласовано, что Заказчик-Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс – мажорных обстоятельств, вправе продлить срок окончания строительства Многоквартирного дома, указанный в п. 1.5. Договора, но не более чем на 6 (шесть) месяцев. В этом случае Стороны обязуются внести необходимые изменения в договор в следующем порядке:

- Заказчик-Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение об изменении срока, с указанием нового срока окончания строительства (ввода объекта в эксплуатацию).

- Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения подойти в офис Заказчика-Застройщика и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора, либо направить мотивированный письменный отказ от подписания соответствующего соглашения на предложение изменить договор.

- В случае получения отказа от заключения соответствующего соглашения, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, требование об изменении договора может быть заявлено Заказчиком-Застройщиком в судебном порядке.

- Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке окончания строительства подлежит государственной регистрации, которая осуществляется Сторонами совместно, уклонение от предоставления документов в регистрирующий орган не допускается.

11.3. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению, кроме случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, предоставляет свои персональные данные и выражает согласие на их обработку (сбор, систематизацию, хранение, накопление, уточнение, передачу третьим лицам) свободно, своей волей и в своем интересе. Согласие дано на неопределенный срок.

12. Реквизиты и подписи сторон:

Заказчик-Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
Строительная компания Крылья»,** Юридический
адрес: 150000, г., Ярославль, ул. Собинова, ИНН
7604385123, КПП 760401001, ОГРН 1227600007678,
р/с 40702810577030012134, ПАО Сбербанк, к/сч
30101810100000000612, БИК 042908612
Директор ООО «СЗ СК Крылья»
Иванов С.В.

Участник долевого строительства:

гр. РФ Титов Петр Васильевич, 00.00.0000
года рождения, место рождения: гор. Ярославль,
пол мужской, паспорт гражданина РФ серия 0000
№ 000000, выдан 00.00.0000 года отделом
УФМС России по Ярославской области в
Заволжском районе гор. Ярославля,
зарегистрирован по адресу: ЯО, Некрасовский р-
н, с. Пуятино, ул. Светлая, д. 29, ИНН 00000000,
СНИЛС000-000-000-00, контактные телефоны: 8-
000-000-0000

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№К1/15 (расчет на счет эскроу)
от «23» января 2023 г.

План Объекта долевого строительства



Основные характеристики Объекта долевого участия

Общее наименование квартиры	Наименование помещений в квартире (названия указываются согласно проектной документации)	Общая площадь помещений в квартире, кв.м.
Жилое помещение - однокомнатная квартира №15	кухня	9,33
	жилая комната	14,82
	коридор	3,74
	Санузел	3,77
	Лоджия с кф 0,5	1,48
	Всего:	33,14

Заказчик-Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
 Строительная компания Крылья»**
 Директор
 Иванов С.В. _____

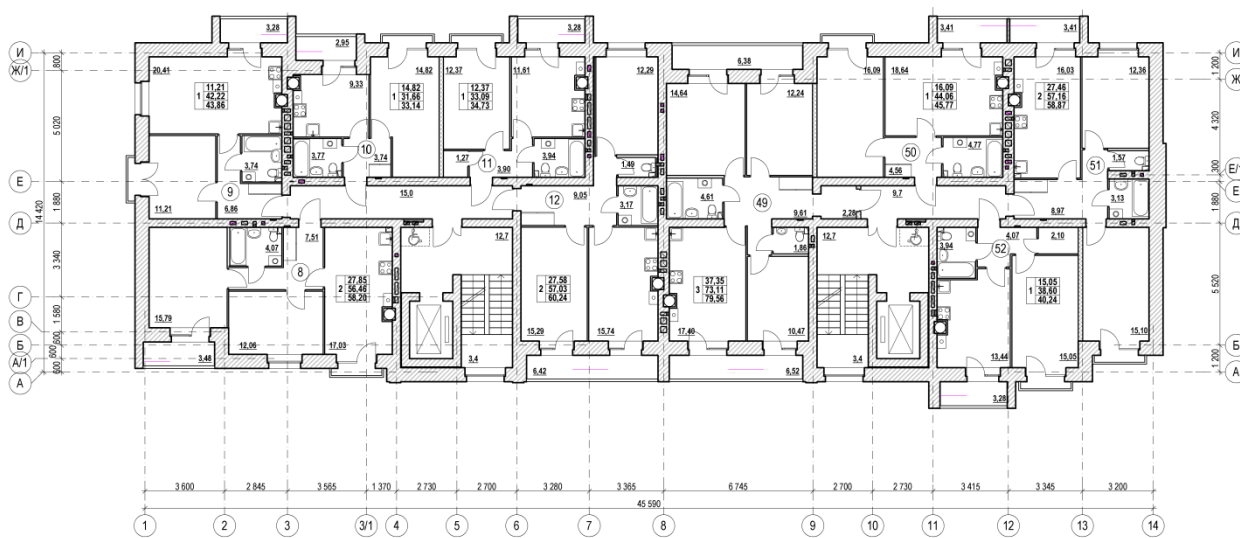
Участник долевого строительства:

Титов Петр Васильевич

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
№К1/15 (расчет на счет эскроу)
от «23» января 2023 г.

Место расположения Объекта долевого строительства в строящемся многоквартирном жилом доме дом со встроенными помещениями общественного назначения с инженерными коммуникациями по строительному адресу: Ярославская область, р-н. Ярославский, с/п. Заволжское п. Красный Бор

План 3 этажа



Заказчик-Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
Строительная компания Крылья»
Директор
Иванов С.В. _____

Участник долевого строительства:
Титов Петр Васильевич

Приложение №3
к Договору участия в долевом строительстве
№К1/15 (расчет на счет эскроу)
от «23» января 2023 г.

Уровень потребительских качеств квартир в строящемся многоквартирном жилом доме с инженерными коммуникациями по строительному адресу: Ярославская область, р-н. Ярославский, с/п. Заволжское п. Красный Бор. Основные характеристики здания: вид – жилой дом; назначение – жилое; количество этажей – 10; общая площадь проекта - 6291 м²; общая площадь всех жилых помещений – 4050,38 м²; общая площадь всех нежилых помещений – 269,73 м²; общая площадь всех жилых и нежилых помещений 4320,11 м²; класс энергетической эффективности дома - «С», данные о сейсмостойкости Дома - отсутствуют.

1. Здание:	
Фундаменты	свайный, монолитный ростверк, из сборного железобетона;
Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Перекрытия	Сборные железобетонные, плиты пустотные железобетонные
Кровля	Плоская, с внутренним водостоком, утепленная
Перегородки	гипсовые (пазогребные), кирпичные;
Полы	устройство тепло-, гидро-, звукоизоляции с выравнивающей цементной стяжкой по проекту;
Оконные проемы	окна ПВХ, 2-х камерные, подоконная доска ПВХ;
Дверные проемы	входная дверь металлическая;
Лестницы	сборные железобетонные.
Внутренняя отделка:	
Стены	гипсовая штукатурка улучшенная, машинного нанесения;
Потолки	без отделки
Санузел	подготовка стен под укладку керамической плитки, установка раковин, ванн, смесителей, унитазов, укладка пола керамической плиткой;
Подъезды	гипсовая штукатурка, машинного нанесения и покраска стен, укладка лестничных площадок керамической плиткой.
2. Инженерное оснащение дома:	
Холодное водоснабжение	от городского водопровода;
Горячее водоснабжение	от индивидуального двухконтурного газового котла;
Электромонтажные работы	монтаж электрокабелей и установка розеток, выключателей.
Канализация	городские сети;
Отопление	от индивидуального двухконтурного газового котла;
Газоснабжение	от городских сетей, газовая плита;
Измерительные приборы	счетчики на воду, газ, электроэнергию;
Благоустройство	по проекту, проезды асфальтобетонные, проходы – тротуарная плитка.

Стороны договорились о том, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое, газовое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольные покрытия (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостаткам, делающим Объект долевого строительства не пригодным для использования, и не является нарушением условий Договора. Финишная отделка выполняется владельцем квартиры.

Заказчик-Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
Строительная компания Крылья»
Директор
Иванов С.В. _____

Участник долевого строительства:
Титов Петр Васильевич

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

о порядке расчетов с использованием счета эскроу

1. В соответствии с положениями ст.ст. 15.4., 15.5 Федерального закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в целях проведения расчетов по Договору долевого участия в строительстве №К1/15 (расчет на счет эскроу) от «23» января 2023г. (далее — **Договор участия в строительстве**) **ООО «Специализированный застройщик Строительная компания Крылья»** (далее - Заказчик-Застройщик, Бенефициар) и **Титов Петр Васильевич** (далее - Участник долевого строительства, Депонент) настоящим предлагают (адресуют оферту) **Сбербанку России (ПАО)** заключить трехсторонний Договор счета эскроу.

2. Подписывая Договор участия в строительстве, Заказчик-Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) **Сбербанком России (ПАО)** оферты Заказчика-Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) путем открытия **Сбербанком России (ПАО)** счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в **Сбербанке России (ПАО)**, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве (далее — **Правила**), не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения копии Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия **Сбербанком России (ПАО)** счета эскроу на имя Участника долевого строительства (Депонента).

3. Участник долевого строительства (Депонент) передает в **Сбербанк России (ПАО)** копию Договора участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Заказчика-Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) о заключении Договора счета эскроу в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора участия в строительстве. Предоставление Участником долевого строительства (Депонентом) в **Сбербанк России (ПАО)** копии Договора участия в строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

4. Существенными условиями Договора счета эскроу являются:

4.1. **Бенефициар** — **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строительная компания Крылья»** (сокращенное наименование — **ООО «СЗ СК Крылья»**, ИНН 7604385123, ОГРН 1227600007678).

4.2. **Депонент** – **гр. РФ Титов Петр Васильевич**, 00.00.0000 года рождения, место рождения: гор. Ярославль, пол мужской, паспорт гражданина РФ серия 0000 № 000000, выдан 00.00.0000 года отделом УФМС России по Ярославской области в Заволжском районе гор. Ярославля, зарегистрирован по адресу: ЯО, Некрасовский р-н, с. Путятино, ул. Светлая, д. 29.

4.3. **Эскроу-агент** - **Сбербанк России (Публичное Акционерное Общество)**, фирменное наименование - **Сбербанк России (ПАО)**, сокращенное наименование — **Сбербанк России (ПАО)**, адрес местонахождения - **117997 г. Москва, ул. Вавилова, д. 19**, почтовый адрес — **150000 г. Ярославль, ул. Советская, д. 34**, адрес отделения Банка в г. Ярославль - **150000 г. Ярославль, ул. Советская, д. 34**, Тел. 8 (800) 555-55-50 (бесплатный звонок по России), адрес электронной почты (e-mail) - escrow@sberbank.ru

4.4. Объект долевого строительства (п.1.4. Договора участия в строительстве) - **однокомнатная квартира, общей площадью – 34,61 кв.м., с учетом площади лоджии, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,5 – 33,14 кв. м., отапливаемая площадь – 31,66 кв.м., площадь жилой комнаты – 14,82 кв.м., общая площадь помещений вспомогательного назначения – 16,84 кв.м., общая площадь лоджии – 2,95 кв.м., строительный № квартиры 15, расположенная на 4 этаже многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения с инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, р-н. Ярославский, с/п. Заволжское п. Красный Бор (строительный адрес) (далее — Многоквартирный дом).** Номер и дата выдачи Разрешения на строительство - № 76-517305-215-2022 от 05.12.2022 года.

4.5. Депонируемая сумма (цена Договора участия в строительстве — п.2.1. договора) **1 922 120 (Один миллион девятьсот двадцать две тысячи сто двадцать) рублей 00 копеек.**

4.6. Порядок и срок внесения Участником долевого строительства (Депонентом) Депонируемой суммы (цены Договора участия в строительстве) на счет эскроу*:

- сумма в размере **1 922 120 (Один миллион девятьсот двадцать две тысячи сто двадцать) рублей 00 копеек** уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств не позднее 30 июня 2025 года.

4.7. Срок условного депонирования — до 30 декабря 2025 года, но не более 6 (Шести) месяцев после даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.8. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации — 30 сентября 2025 года.

4.9. Реквизиты расчетного счета Заказчика-Застройщика (Бенефициара), на который ПАО Сбербанк переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу: Получатель: Получатель: ООО «Специализированный застройщик Строительная компания Крылья», ИНН 7604385123, КПП 760401001, ОГРН 1227600007678, р/с 40702810577030012134 Калужское отделение №8608 – филиал публичного акционерного общества Сбербанк России, к/сч 30101810100000000612, БИК 042908612.

4.10. Реквизиты банковского счета Участника долевого строительства (Депонента), на который ПАО Сбербанк переводит денежные средства со счета эскроу в случае неполучения ПАО Сбербанк указания Участника долевого строительства (Депонента) об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством, указаны в заявлении на открытие эскроу-счета, указаны в заявлении на открытие эскроу-счета.

Заказчик-Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик Строительная компания Крылья», Юридический адрес: 150000, г., Ярославль, ул. Собинова., д. 18, пом. 9, Электронная почта: 89109783940@mail.ru, ИНН 7604385123, КПП 760401001, ОГРН 1227600007678, р/с 40702810577030012134, ПАО Сбербанк, к/сч 30101810100000000612, БИК 042908612
Директор ООО «СЗ СК Крылья»
Иванов С.В.

Участник долевого строительства:

гр. РФ Титов Петр Васильевич, 00.00.0000 года рождения, место рождения: гор. Ярославль, пол мужской, паспорт гражданина РФ серия 0000 № 000000, выдан 00.00.0000 года отделом УФМС России по Ярославской области в Заволжском районе гор. Ярославля, зарегистрирован по адресу: ЯО, Некрасовский р-н, с. Пуятино, ул. Светлая, д. 29, ИНН 00000000, СНИЛС 000-000-000-00, контактные телефоны: 8-000-000-0000
