

Договор № _____
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

г. Ярославль

« » _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПРЕМЬЕРА», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Смирнова Дмитрия Александровича, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и _____,
именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. **Дом (Объект, Объект недвижимости, Многоквартирный дом)** - многоквартирный дом с инженерными коммуникациями, имеющий следующие характеристики:

Проектная общая площадь многоквартирного дома 10472,74 м².

Проектная общая жилая площадь многоквартирного дома 6698,70 м².

Количество этажей: 9 (в том числе 1 надземный).

Фундамент – монолитная плита.

Наружные стены - т. 640 мм, камень керамический с облицовкой керамическим кирпичом.

Внутренние стены – кирпич керамический, стены тамбуров – газосиликатные блоки.

Внутренние перегородки – силикатные пазогребневые блоки.

Перекрытия - железобетонные плиты.

Кровля – плоская.

Класс энергоэффективности - В.

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

Строительство Дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 76:23:050509:3, принадлежащем Застройщику на условиях аренды с правом выкупа.

1.2. **Застройщик (бенефициар)** - общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПРЕМЬЕРА», привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на указанном земельном участке объекта недвижимости.

1.3. **Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства** (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство объекта недвижимости: № 76-301000-219-2021 от «17» ноября 2021 г.

- Договор аренды земельного участка с правом выкупа № 22 от 15.08.2022, зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости 30.08.2022 № 76:23:050509:3-76/060/2022-2.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

• 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. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя всю предусмотренную законом информацию о Застройщике и объекте строительства, опубликована в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке на сайте «наш.дом.рф».

Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает согласие на изменение проектной документации в части, не затрагивающей планировки Объекта долевого строительства, а также выражает согласие на изменение проектной документации в части расположения сантехнического и иного инженерного оборудования в Объекте долевого строительства, по усмотрению Застройщика.

Застройщик при заключении настоящего Договора представил Участнику долевого строительства для ознакомления: всю информацию и документацию по Застройщику, а также всю информацию и документацию касающуюся строительства многоквартирного дома.

1.4. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства:

Строительный номер квартиры: _____

Номер подъезда: _____

Этаж расположения: _____

Количество комнат: _____

Общая проектная площадь квартиры: _____ кв.м.

Общая приведенная площадь квартиры с учетом балкона и/или лоджии (с применением понижающего коэффициента) _____ кв.м.

План и предварительное описание Объекта долевого строительства и местоположение

Объекта долевого строительства на этаже согласно утвержденной проектной документации указаны в Приложении № 1. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.5. **Участник долевого строительства (Депонент)** - гражданин, денежные средства которого привлекает Застройщик для возмещения затрат на долевое строительство многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.6. **Закон** – Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Закон № 214-ФЗ).

1.7. Цена договора — сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

1.8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации,

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Закон № 214-ФЗ), иными законами Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Привлечение денежных средств участников долевого строительства производится путем размещения их на счетах эскроу.

2.2. Застройщик обязуется построить Дом и получить разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию в срок не позднее **18 ноября 2024 г.**

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее 6 (Шести) месяцев** с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.4. 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.

3. Цена Договора и порядок оплаты

3.1. Стоимость Объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «ПРЕМЬЕРА»

ИНН: 7606131100,

КПП: 760601001,

ОГРН: 1227600013321

р/с 40702810577030026515 Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк г. Калуга,

к/с 301018101000000000612

БИК 042908612

Юр. адрес: 15003, г. Ярославль, 2-й Брагинский проезд, д. 3, кв. 46

Почтовый адрес: 150049, г. Ярославль, а/я 93

Депонент _____

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения денежных средств на счет-эскроу не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 6 (шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемая как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

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 любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

Порядок уплаты депонируемой суммы:

- Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек – не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет-эскроу.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства возмещения расходов на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом № 214-ФЗ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.5. Стороны установили, что в случае просрочки Участником долевого строительства срока оплаты Объекта долевого строительства, согласованного сторонами в п. 3.2 (неоплата или неполная оплата цены Договора), на срок 2 (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 Застройщик имеет право начислить проценты в размере 35% (тридцать пять) процентов годовых. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем оплаты, согласованным сторонами в п. 3.2 Договора, и до дня фактического исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены Договора с учетом начисленных процентов.

Проценты, начисленные на весь остаток неоплаченной (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы, оплачиваются Участником долевого строительства на счет эскроу 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. 3.2 (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.

3.6. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.7 настоящего Договора.

3.7. Застройщик перед вводом объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер в рамках выполнения кадастровых работ Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». После проведения обмера, в случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства по отношению к проектной площади, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

необходимости проведения окончательных расчетов по Договору.

Если фактическая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмером кадастровым инженером окажется больше проектной более, чем на 1 кв.м., то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) банковских дней после надлежащего уведомления его Застройщиком из расчета цены за 1 кв.м. на момент подписания Договора. В случае немотивированного отказа от уплаты указанной разницы Участник долевого строительства признается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства.

Если фактическая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмером кадастровым инженером окажется меньше проектной более, чем на 1 кв.м., то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (десяти) банковских дней после предоставления Участником долевого строительства заявления на возврат суммы, а также реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства, из расчета цены за 1 кв.м. на момент подписания Договора.

3.8. Государственная пошлина за регистрацию Договора долевого участия в строительстве, технический паспорт в случае необходимости на Объект долевого строительства, все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, настоящим Договором и положениями Закона № 214-ФЗ.

4.1.4. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию.

4.1.5. Обеспечить строительство многоквартирного дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству многоквартирного дома в полном объеме и благоустройству территории домовладения по адресу: г. Ярославль, ул. Розы Люксембург, д. 22, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства многоквартирного дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.1.6. Получить разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию: **не позднее 18 ноября 2024 г.**

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором.

4.1.8. В случае если строительство (создание) многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и требованиям проектной документации. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.11. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы,

необходимые для регистрации права собственности на квартиру.

4.1.12. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.1.13. Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

4.2.2. Своевременно, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора, внести денежные средства, предусмотренные п. 3.1 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно в письменном виде заявить об этом Застройщику в порядке, установленном настоящим Договором.

4.2.4. В течение трех рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией или вступить в ТСЖ, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников).

Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов), а также риски случайной гибели или случайного повреждения объекта, в том числе риск причинения ущерба имуществу других Участников долевого строительства (собственников), переходят к участнику долевого строительства с момента подписания сторонами акта – приема-передачи либо в предусмотренном разделом 5 Договора случае - со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

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 квартиры. Указанные затраты компенсируются Участником долевого строительства на основании расчета Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения в порядке, установленном п. 13.1. настоящего Договора, указанного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае неисполнения указанной обязанности Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% (десяти процентов) от суммы задолженности, указанной в расчете.

4.2.5. Осуществить заселение Объекта долевого строительства, а также производить ремонтные, отделочные и строительные работы не ранее исполнения своих обязательств по приемке Объекта долевого строительства.

4.2.6. В течение 1 (Одного) календарного месяца с момента подписания акта приема-передачи (составления одностороннего акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.2.7. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменения места регистрации или места фактического проживания, почтового адреса, номера контактного телефона Участник долевого строительства обязуется письменно 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

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

уведомленным.

4.2.8. В установленных настоящим Договором и действующим законодательством случаях подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания сторонами передаточного акта.

5. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

5.1. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, ориентировочный срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – **не позднее 18 ноября 2024 года**.

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

5.2. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за **1 (Один) месяц** до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства. Застройщик обязан предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку или Застройщик извещает по электронной почте и/или по СМС, по номеру телефона Участника долевого строительства.

5.3. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью цены Договора.

5.4. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи, либо

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, стороны составляют Акт осмотра Объекта долевого строительства (квартиры), включающий перечень дефектов и/или недоделок и согласованный срок их устранения.

5.5. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) недостатков Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.6. Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный пунктом 5.4. Договора, он не совершил одного из действий, указанных в п. 5.4 Договора.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, в предусмотренный пунктом 5.4 Договора срок и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

срока, указанного в п. 5.4 Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний Акт приема-передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо- уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, об истечении срока хранения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта.

5.8. Если Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п. 5.4 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 5.4 настоящего Договора.

5.9. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Объектом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта выбранной Застройщиком по своему усмотрению организации. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, последний самостоятельно и за свой счет оплачивает услуги указанной организации на основании договора, заключаемого между Участником долевого строительства и такой организацией.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

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

6.5. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере двух трехсотых ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

стоимости Объекта долевого строительства и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание Объекта долевого строительства за период просрочки.

6.6. 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 3.1. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

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

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.3. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, которые подлежат государственной регистрации.

7.4. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных в Законе № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

7.5. 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.

8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

8.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно стихийных бедствий, эпидемии, наводнений, землетрясений, пожаров, забастовок, изменений законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иных событий, войны, военные действия с момента заключения настоящего Договора, не подлежащих контролю Сторон (форс-мажор). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

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

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

8.4. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы.

9. Уступка прав требований по Договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

иному лицу допускается только после полной оплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника при условии обязательного предварительного письменного согласия Застройщика, оформленного путем проставления в договоре уступки прав требования отметки о согласовании такой уступки, подписи и печати Застройщика.

Стороны договорились о запрете совершения уступки прав требований по неустойке и/или всемирным штрафным санкциям, связанным с исполнением настоящего Договора иному лицу без предварительного письменного согласия Застройщика.

Расходы по регистрации Договора уступки несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.2. В случае совершения уступки прав требований по настоящему Договору или прав требований по неустойке и/или иным штрафным санкциям, связанным с исполнением настоящего Договора Участник долевого строительства (Цедент) обязуется сообщить Цессионарию о запрете на совершение уступки, предусмотренном п. 9.1 настоящего Договора, без предварительного письменного согласия Застройщика.

9.3. В случае совершения уступки Участник долевого строительства обязуется в течение 2 (двух) дней с даты государственной регистрации договора (соглашения) об уступке письменно известить Застройщика в порядке, установленном п. 13.1 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, e-mail, контактный телефон, банковские реквизиты). При нарушении указанного двухдневного срока, новый Участник долевого строительства уплачивает штраф в размере 20 000 рублей.

10. Гарантия качества

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

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

10.2. Стороны согласовали, что в случае обнаружения ненадлежащего качества Объекта долевого строительства (недостатки) при приемке либо в течении 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» и Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1.

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 недостатков.

10.3. При не предоставлении Участником долевого строительства Застройщику доступа на объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра, Участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

10.4. Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несвето-прозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

10.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено течение гарантийного срока.

10.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Участнику долевого строительства.

10.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи Участнику долевого строительства.

11. Дополнительные условия

11.1. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог строящегося Дома и права аренды на земельный участок, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Дома.

11.2. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещения, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.7 Договора.

11.3. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета. Почтовый адрес, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема – передачи Объекта долевого строительства.

11.4. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Законом № 214-ФЗ (5% от указанной площади).

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 (восьми) месяцев.

11.5. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 3.7 и 11.6 Договора, не являются

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

существенными изменения проектной документации строящего Объекта и нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответственными государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в том числе:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Дома,
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории,
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентиляей и т.д.),
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Объекта долевого строительства.

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

11.7. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения объекта Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

11.8. 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.

11.9. 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, e-mail, контактный телефон.

12. Порядок разрешения споров

12.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением или недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – в течение 20 (Двадцати) дней с момента получения.

13. Заключительные положения

13.1. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

- применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично или его представителю под

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

расписку либо день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;

• применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично или его представителю под расписку либо десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3 (трех) рабочих дней) извещать друг друга.

13.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

13.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

13.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

13.6.1. План Объекта долевого строительства (Приложение № 1).

13.6.2. поэтажный план (Приложение № 2).

13.6.3. Потребительские качества Объекта долевого строительства (Приложение №3).

14. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Застройщик:	Участник долевого строительства:
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ПРЕМЬЕРА» Юридический адрес: 150033, г. Ярославль, 2-ой Брагинский проезд, д.3, кв.46 Почтовый адрес: 150049, г. Ярославль, а/я 93 ОГРН 1227600013321 ИНН 7606131100 КПП 760601001 Расчетный счет 407028 105 770 300 26515 КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8608 ПАО СБЕРБАНК г. Калуга К/с 30101810100000000612 БИК 042908612	Тел: Эл.почта:
Генеральный директор Смирнов Д.А.	

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

М.П.	
-------------	--

**Приложение №1
к Договору участия
в долевом строительстве многоквартирного дома
№ _____ от _____ года**

План и предварительное описание Объекта долевого строительства

Подъезд	
Этаж	
Вид и назначение помещения (жилое/нежилое)	
Условный номер помещения	
Количество комнат в помещении	
Общая приведенная площадь помещения с учетом балкона и/или лоджии (с применением понижающего коэффициента), кв.м. _____	
Общая жилая площадь помещения, кв.м.	
Площадь балкона/лоджии, кв.м.	
Помещения вспомогательного использования, их количество, площадь	

Площадь Объекта долевого строительства уточняется сторонами в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик:	Участник долевого строительства
Генеральный директор _____ Смирнов Д.А. _____ М.П.	

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

**Приложение №2
к Договору участия
в долевом строительстве многоквартирного дома
№ _____ от _____ года**

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Застройщик:	Участник долевого строительства
Генеральный директор _____ Смирнов Д.А. М.П.	

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

**Приложение №3 к Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома**

№ от _____ года

**ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КАЧЕСТВА
Объекта долевого строительства**

1. Местонахождение: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Розы Люксембург, д. 22.

2. Описание отделки и оборудования квартиры:

- стены объекта долевого участия –грунтовка, гипсовая штукатурка К1, допустимые отклонения от вертикали на 1 метр длины – 10 мм, на всю высоту – не более 20 мм, неровности – не более 6мм, оконных и дверных откосов, пилястр, столбов, лузг и т.п. от вертикали и горизонтали на 1 метр длины – 8 мм, поверхности по горизонтали на 1 метр длины – 5 мм, ширины откоса от проектной – 10 мм, тяг от прямой линии в пределах между углами – 10 мм.
- стены ванной комнаты - грунтовка, цементно-песчаная штукатурка К1, допустимые отклонения от вертикали на 1 метр длины – 10 мм, на всю высоту – не более 20 мм, неровности – не более 6мм, оконных и дверных откосов, пилястр, столбов, лузг и т.п. от вертикали и горизонтали на 1 метр длины – 8 мм, поверхности по горизонтали на 1 метр длины – 5 мм, ширины откоса от проектной – 10 мм, тяг от прямой линии в пределах между углами – 10 мм.
- полы – стяжка из цементно –песчаного раствора, допустимые отклонения стяжек - 10 мм при проверке контрольной 2-х метровой рейкой
- полы балконов или лоджий – ж/б плита, без стяжки
- потолки – заделка рустов, без отделки
- оконные блоки ПВХ с двухкамерным энергосберегающим стеклопакетом.
- остекление балконов или лоджии – алюминиевый профиль, стекло, «французский» балкон без остекления
- дверь – входная металлическая
- внутриквартирных дверей– нет
- водоснабжение – централизованное, трубопроводы ПВ, предусмотрен отдельный кран для присоединения шланга с целью его использования в качестве первичного устройства пожаротушения
- канализация – централизованная, трубопроводы ПВХ, сантехническое оборудование производства Россия (мойка стальная, унитаз-компакт)
- отопление централизованное, радиаторы отопления – биметаллические

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

- горячее водоснабжение – централизованное
- вентиляция – естественная
- электроснабжение - от ВРУ дома.
- пожарная сигнализация - извещатели.

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 недостатком, делающим Объект долевого строительства не пригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

**Застройщик: ООО «Специализированный
застройщик «ПРЕМЬЕРА»**

Участник долевого строительства

Генеральный директор

_____ Смирнов Д.А.
М.П.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____