

ДОГОВОР
долевого участия в строительстве многоквартирного дома №

г. Ярославль

"" _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Строительная Компания Сокол» (ООО «СЗ «СК Сокол»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Быковой Марии Сергеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участники долевого строительства** — физические и юридические лица, денежные средства которых привлекает Застройщик для возмещения затрат на долевое строительство Объекта на условиях настоящего Договора с возникновением у участников долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество.

1.1.3. **Компенсационный фонд** - фонд, формируемый за счет отчислений (взносов) Застройщика, в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц - участников долевого строительства.

1.1.4. **Многоквартирный дом (далее - Дом)** - жилой дом, который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства. Описание Дома и его характеристики приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение - квартира, подлежащая передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящая в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

1.1.6. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Туношенский сельский округ, с Туношна, имеющий общую площадь 4557,0 кв.м., кадастровый номер: 76:17:112101:2287, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, принадлежащего застройщику на основании Договора аренды 72 от 25.02.2022 года, право собственности по которому зарегистрировано Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ярославской области «31» августа 2021г. сделана запись регистрации № 76:17:112101:2287-76/097/2021-1.

1.1.7. **Закон** — Федеральный закон 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 РФ».

1.1.8. **Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство Объекта долевого строительства от 16.02.2023 года № 76-517302-026-2023, выданное Департаментом строительства Ярославской области, сроком действия до 16.06.2024 года. (Данная информация соответствует Проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС).

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте Застройщика <https://tunoshnapark76.ru/> в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.4. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских

юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. N 430-р.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом, и после получения разрешения на ввод его 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 Дома.

Участник долевого строительства финансирует долевое строительство такого Объекта для приобретения им самим права собственности на него.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Наименование объекта долевого строительства	Квартира
2.	Условный номер объекта(на время строительства)	—
3.	Количество комнат	—
4.	Общая площадь	_____ кв.м
5.	Этаж	_____
6.	Секция (подъезд)	_____
7.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства – в течение трех месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, но не позднее 16 сентября 2024 года.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.4. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства 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 Договора.

Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

2.5. 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.

2.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Расходы по государственной регистрации Договора на нового участника долевого строительства несет Участник долевого строительства.

2.8. 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. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика 1 000 (Одна тысяча) рублей за 1 кв.м. НДС не облагается.

3.2. В соответствии с настоящим договором, Участник долевого строительства обязуется оплатить _____ м² проектной площади Квартиры.

Цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, _____ рублей 00 копеек НДС не облагается.

3.3. Указанная в п.3.2. цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора 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 30.12.2004г. № 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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик» Строительная Компания Сокол»**

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек НДС не облагается. Срок внесения

Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до _____ г. в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.5. При изменении общей площади Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации, кадастровым инженером по отношению к проектной площади Квартиры менее, чем на 3 % (Три процента), цена Договора пересчету не подлежит.

3.5.1. При изменении общей площади Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации, кадастровым инженером по отношению к проектной площади Квартиры более, чем на 3 % (Три процента), цена Договора подлежит пересчету, при уменьшении площади квартиры в сторону Участника долевого строительства, при увеличении площади в сторону Застройщика.

3.5.2. В случае пересчета цены Договора Сторона, в чью пользу оказалось изменение площади квартиры, обязана в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней, следующих за днем получения требования другой Стороны о выплате разницы стоимости общей площади Квартиры, выплатить другой Стороне денежные средства, составляющие стоимость площади, превышающей допустимые 3% (Три процента), рассчитанную в соответствии с параметрами п. 3.2. и в порядке п.3.5.3. Договора.

3.5.3. Перерасчет общей стоимости квартиры производится в следующем порядке – от площади квартиры, полученной по результатам обмера органами технической инвентаризации, вычитается оплаченная согласно п.3.2. площадь квартиры и умножается на стоимость одного квадратного метра согласно п.3.2., за вычетом допустимых 3 (трех) процентов.

3.6. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, с даты выставления соответствующего счета, начиная с момента приобретения права собственности на Объект долевого строительства.

Просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора.

Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора.

В случае расторжения настоящего Договора, по соглашению Сторон, Банк обязуется перечислить депонируемую сумму (в случае размещения депонируемой суммы Депонентом не в полном объеме - в размере остатка денежных средств, размещенных Депонентом на момент перечисления) Депоненту по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся приложением к Индивидуальным условиям договора счета эскроу в сроки и при условии: - не позднее 3 (трех) рабочих дней - со дня размещения сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора-основания в ЕИСЖС (или при отсутствии сведений в ЕИСЖС - получения уведомления органа, осуществляющего регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора); - не позднее 5 (пяти) рабочих

дней - со дня предоставления стороной(ами) настоящего Договора заявления о погашении записи о регистрации настоящего Договора с одновременным предоставлением выписки из ЕГРН, подтверждающей погашение записи.

3.7. Банк обязуется не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения срока условного депонирования, осуществить возврат депонируемой суммы Депоненту, если на дату возврата денежных средств основания для передачи Депонируемой суммы Бенефициару (ввод многоквартирного дома в эксплуатацию) не наступили, по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся приложением к Индивидуальным условиям договора счета эскроу.

3.8. Стоимость одного квадратного метра общей площади жилья определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство квартиры. Экономия средств от долевого строительства остается в распоряжении Застройщика.

3.9. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.10. 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.

4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.2. 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 приёма-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 срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения недочетов, перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры), Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента устранения недочётов.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.3. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в 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.

4.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме с инженерными сетями (за исключением сетей телефонизации), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

5. Обязательства Сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п.3.2., 3.4. Договора и иных разделах Договора.

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

5.1.3. По окончании строительных работ, получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома после получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.4. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 14 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

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

5.1.6. Участник долевого строительства с момента получения сообщения о готовности объекта и до подписания Акта приема-передачи обязан пройти инструктаж по технике безопасности в ОАО «Яргазсервис».

5.1.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.2.4. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

5.2.5. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% процентов от цены, указанной в п.3.2 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. Своими силами или с привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и 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.

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

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок уведомить Участника по средствам электронной почты, указанной в разделе 14 Договора, разместить информацию в сети Интернет на сайте <https://tunoshnapark76.ru/>.

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

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

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

5.3.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.3.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.3.1. настоящего Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.3. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4.3. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановления такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на такой Объект и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

5.4.4. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.4.5. Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору.

5.4.5. Внесенные на счет эскроу денежные средства направлять на оплату своих обязательств по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

6. Гарантии качества.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами в разумные сроки.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок, установленный для квартиры, не распространяется на сантехническое, газовое, электрическое оборудование, гарантийный срок на которое составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок 3 (три) года не распространяется на сантехническое оборудование, относящееся к смесителям и иным предметам с движущимися конструктивными элементами, на которые заводом производителем установлен срок менее 3 (трех) лет.

6.6. 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 Участникам 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.

7. Срок действия Договора

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

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

8. Изменение Договора и прекращение его действия

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

8.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок на 2 (два) месяца и более;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст.7 Закона;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- открытия конкурсного производства в отношении Застройщика. О таком отказе может быть заявлено в рамках дела о банкротстве Застройщика в процессе установления размера денежного требования Участника долевого строительства.
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, являющейся Объектом долевого строительства (может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади);
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

8.4. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.5. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.8.2. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.8.3. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

8.6.1. если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и просрочка Участника долевого строительства по внесению платежа составила более чем два месяца;

8.6.2. если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, но Участник долевого строительства допускает систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца;

8.6.3. в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

8.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.п. 8.6.1., 8.6.2 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном 5.3.7. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п.8.6. настоящего Договора.

8.9. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Законом или настоящим Договором, не допускается.

8.11. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение Договора.

8.12. В случае если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в установленной законодательством форме, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в

установленном порядке судом, вынесшим решение.

9. Уступка прав требования по Договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае, если соглашение (договор) об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные ч. ч. 3 и 3.1 ст. 4 Закона.

9.3. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо.

9.4. Договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пени) не подлежит государственной регистрации.

9.5. Юридическое лицо, являющееся cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных п.9.3. настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Ответственность Сторон

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи квартиры Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной сто пятидесятой Ключевой ставки (ставка рефинансирования) Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения установленных договором сроков первоначального и окончательного платежей Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой Ключевой ставки (ставка рефинансирования) Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более, чем три раза в течение двенадцати месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

10.5. Не является нарушением со стороны «Застройщика» срока передачи объекта долевого строительства задержка в подписании акта приема-передачи, вызванная невыполнением Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п. 3.1., 3.2., (не уплата цены договора) и 5.1.6. настоящего Договора (не прохождение инструктажа по технике безопасности использования бытового газа).

11. Обстоятельства непреодолимой силы

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

исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

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

11.3. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

12. Порядок разрешения споров

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

12.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

13. Заключительные положения.

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

13.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.4. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика являются обязательные отчисления (взносы) застройщиков, привлекающих денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства). Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд определяется действующим законодательством Российской Федерации на момент заключения настоящего Договора.

13.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

13.7. Стороны допускают обмен экземплярами настоящего договора, приложений и дополнительных соглашений к нему, подписанных одной стороной, сканированных и направленных другой стороне по адресам электронной почты, указанным в разделе 14 настоящего Договора, признавая тем самым юридическую силу названных документов. Стороны также признают юридическую силу всех прочих документов уведомлений, претензий, направленных друг другу в электронном виде во исполнение настоящего договора по указанным адресам электронной почты.

13.8. Лица, уполномоченные на ведение переписки по указанным адресам электронной почты: со стороны Застройщика - sk-sokol21@mail.ru,

со стороны Участника долевого строительства – _____.

13.9. Каждая из сторон несет риск не извещения второй стороны об изменении своего адреса электронной почты. В случае уклонения стороны от получения уведомления, направленного второй стороной, уведомление считается полученным по истечении 6 (шести) календарных дней с момента его направления.

13.10. Договор составлен в трех идентичных экземплярах: один для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную

регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Строительная Компания Сокол»

ИНН 7604165544 КПП 760401001 ОГРН 1097604016795

Юридический адрес: 150001, г. Ярославль, ул. Вишняки, д.9/1, пом.38, р/с

40702810301900001394 в ФИЛИАЛЕ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» г.

Ярославль БИК 044525297, к/с 30101810945250000297.

Тел. 8(910)975-77-02, эл.адрес: sk-sokol21@mail.ru.

_____/М.С. Быкова

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ /

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
от _____ года № _____
от 22 мая 2023 года № 6/05-2023Т

Описание многоквартирного жилого дома:

- Жилой дом 4-х секционный 4-х этажный, в том числе подвал.
- Назначение жилое.
- Адрес объекта: Ярославская область, Ярославский район, с. Туношна, Ул. Юбилейная (строение 1)
- Высота жилого этажа – 2,68 м (от уровня чистого пола до потолка).
- Наружные стеновые ограждения бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) (выполнены из камня двойного керамического пустотелого на цементно-песчаном растворе толщиной 510 мм с наружной слой из керамического кирпича одинарного лицевого пустотелого, на цементно-песчаном растворе, толщиной 120мм.)
- Общая толщина стены - 640мм.
- Материал перекрытий сборные железобетонные многопустотные плиты
- Класс энерго эффективности : А+
- Количество жилых помещений 42
- Площадь жилых помещений 2 508,51 кв.м
- Сумма общей площади всех нежилых помещений 1 632,03 м2
- Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений 4 140,54 м2
- Внутренние стены толщиной 380 мм и 510 мм выполняются из керамического кирпича полнотелого одинарного на цементно-песчаном растворе марки 100.
- Межкомнатные перегородки запроектированы из пазогребневых силикатных блоков толщиной 70 мм.
- Кровля – плоская , с внутренним организованным водостоком.
- Оконные блоки– индивидуальные пластиковые с заполнением двухкамерными стеклопакетами.
- Дверные блоки наружные в подъезд – индивидуальные алюминиевые.
- Электрооборудование – приборы общего (коммерческого и технического) учета потребляемой электроэнергии расположены в ВРУ-1 жилого дома, установленного на первом этаже здания. Приборы поквартирного учета потребляемой электроэнергии расположены в этажных щитах..
- Отопление – для отопления квартир здания предусматриваются индивидуальные газовые теплогенераторы, устанавливаемые на кухнях здания. Горячее водоснабжение в жилом доме предусматривается от котлов, расположенных в квартирах.
- Наружные сети, благоустройство, освещение территории, озеленение, МАФ по проекту;

Ведомость отделки помещений:**Жилые комнаты, прихожие, коридоры:**

Потолок – под чистовую отделку.

Стены или перегородки – под чистовую отделку.

Полы – под чистовую отделку.

Кухни:

Потолок – под чистовую отделку.

Стены или перегородки – под чистовую отделку.

Полы – под чистовую отделку.

Газоснабжение – газовый котел, четырехкомфорочные плиты отечественного производства с бытовым счетчиком для поквартирного учета. Раковина со смесителем.

Санузлы, Ванная комната:

Потолок – под чистовую отделку.

Стены или перегородки – под чистовую отделку.

Полы – под чистовую отделку.

Сантехнические приборы – унитаз, полотенцесушитель

Тамбуры, лестнично-лифтовые холлы, поэтажные холлы, лестничные клетки:

Потолок – водоэмульсионная покраска.

Стены - водоэмульсионная покраска.

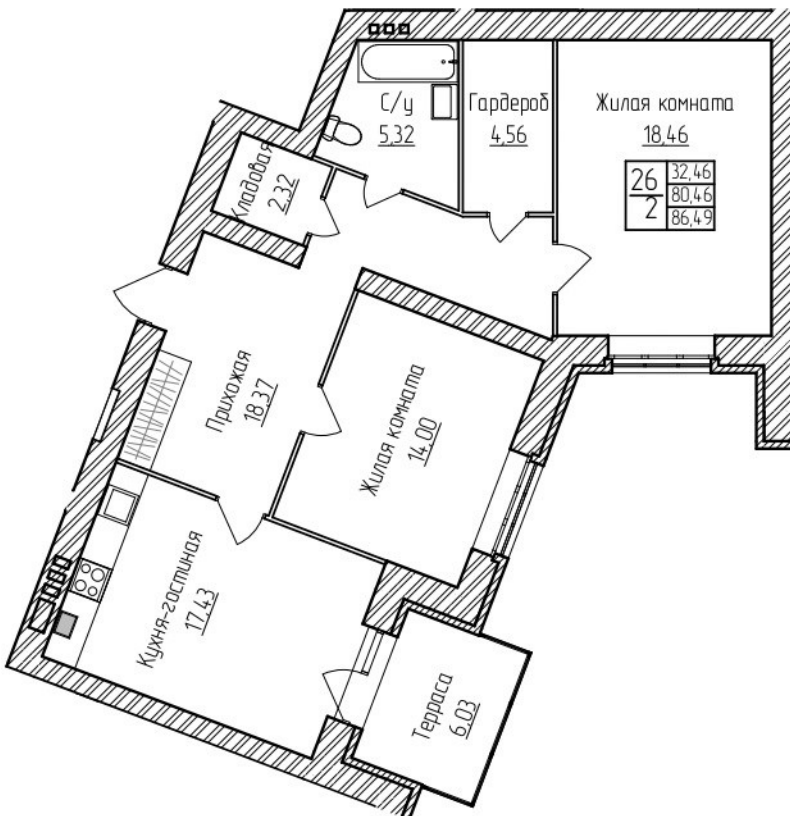
Полы – керамическая плитка.

Из каждой квартиры первого этажа предусмотрены индивидуальные выходы на придомовую территорию.

Могут вноситься изменения без согласия участника долевого строительства не касающиеся конструктивного характера.

<p align="center">Застройщик ООО «СЗ «СК Сокол»</p>	<p align="center">Участник долевого строительства</p>
<p>Директор</p> <p align="right">_____ / М.С. Быкова</p>	<p align="right">_____ /</p>

Цветовая схема квартиры



Застройщик ООО «СЗ «СК Сокол»	Участник долевого строительства
Директор _____ / М.С. Быкова	_____ /



<p>Застройщик ООО «СЗ «СК Сокол»</p>	<p>Участник долевого строительства</p>
<p>Директор</p> <p style="text-align: right;">_____ / М.С. Быкова</p>	<p>_____ /</p>