

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ярославль

« _____ » _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИ ДЖИ ЯРОСЛАВЛЬ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Маковоза Игоря Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(для физ. лиц- Ф.И.О., для ЮЛ - наименование, кем заключается договор с указанием должности и наименования, реквизитов документа, подтверждающего возможность заключения договора) именуем __ в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (далее - «Дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Дома передать указанный в настоящем Договоре объект долевого строительства (далее - «Объект») Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.2. Строительство Дома ведется на основании следующих документов:

1.2.1. Договор аренды земельного участка № 17949 от 10.02.2023 г., находящегося в публичной собственности,

1.2.2. Разрешение на строительство № 76-517305-055-2023 от 06.04.2023 г.;

1.2.3. Проектная декларация Застройщика № 76-000630, размещена в единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/51545>), дата первичного размещения декларации — 20.04.2023 г.

1.3. Дом имеет следующие характеристики в соответствии с проектной документацией:

1.3.1. Наименование объекта капитального строительства: Жилой дом № 1 по Генплану со встроенными помещениями;

1.3.2. Адрес: Ярославская область, Ярославский район, деревня Мостец, уточнение адреса: Жилой дом № 1 по Генплану (адрес строительный);

1.3.3. Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен Дом: 76:17:107101:19195;

1.3.4. Площадь земельного участка: 4632 кв.м.;

1.3.5. Вид Дома: Здание, многоквартирный дом;

1.3.6. Назначение – Жилое;

1.3.7. Количество этажей: минимальное количество этажей — 5, максимальное количество этажей — 6, подземных этажей - 1;

1.3.8. Площадь застройки: 2003,1 кв.м.; общая площадь Дома: 8 152,1 кв.м.; площадь нежилых помещений: 924,1 кв. м.; площадь жилых помещений: 4 954,3 кв. м., в том числе квартир- 107 шт.

1.3.9. Материал наружных стен и каркаса Дома: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

1.3.10. Материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные;

1.3.11. Класс энергоэффективности – «В».

1.3.12. Сейсмостойкость — специальные требования к сейсмостойкости Дома действующим законодательством не предусмотрены, ввиду того, что Ярославская область не входит в перечень сейсмических районов.

1.4. Объект имеет следующие характеристики:

1.4.1. Назначение Объекта: *жилое помещение - квартира/нежилое помещение для коммерческого использования.*

1.4.2. Характеристики Объекта (для жилых помещений):

Условный № согласно проектной декларации	Количество комнат	Общая приведенная площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Площадь жилых комнат, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.				Номер подъезда	Этаж	Наличие и количество лоджий/балконов, террас, площадь, кв.м.		
				К1	К2	К3	коридор	кухня	гардеробная	Санузел/ванная					

1.4.2. Характеристики Объекта (для нежилых помещений)

Условный № согласно проектной декларации	Этаж	Подъезд	Площадь, кв.м	Площадь частей нежилого помещения, кв.м.	
				Наименование	Площадь, кв.м.

1.5. Более полная информация о потребительских свойствах и характеристиках Объекта, описание местоположения Дома с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Доме содержится в Проектной декларации, а также в Приложении 1 к Договору (План Объекта), в Приложении 2 к Договору (Технические характеристики передаваемого Объекта). Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. Указанный в настоящем Договоре адрес, включая номер квартиры, является строительным адресом. После присвоения Дому почтового адреса и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес, указываемый в акте приема-передачи.

1.7. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади квартиры и площади лоджий, веранд, балконов, тамбуров, террас с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.8. Площадь Объекта, указанная в настоящем Договоре, определена согласно проектной документации на Дом. Фактическая площадь Объекта будет определена по окончании строительства Дома на основании обмеров, произведенных специализированной организацией.

1.9. Стороны не считают ухудшением качества Объекта и существенным изменением размеров Объекта отличие не более, чем на 5% (пять процентов) в большую или меньшую сторону площади Объекта, полученной по результатам обмеров технической инвентаризации, произведенных специализированной организацией, от площади, указанной в настоящем Договоре.

1.10. Застройщик имеет право без дополнительного согласования с Дольщиком внести изменения в проектную и рабочую документацию, если это не затрагивает конструктивные особенности и несущую способность объекта долевого строительства, в том числе заменить строительные материалы и оборудование на эквивалентные по качеству материалы и оборудование при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать

требованиям технических и градостроительных регламентов, при их отсутствии СНИП и СП в части обязательных требований согласно Федеральному закону «О техническом регулировании».

1.11. Застройщик вправе привлекать третьих лиц без согласования с Дольщиком для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЬЩИКУ

2.1. Срок передачи Застройщиком законченного строительством Объекта Дольщику - **2 квартал 2025 года.**

2.2. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

2.3. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта Дольщику без дополнительного согласования с Дольщиком.

2.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче по почте ценным или заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Дольщика, указанному в настоящем Договоре, или вручает Дольщику лично под расписку.

2.6. В случае отсутствия возражений касательно качества Объекта, Дольщик обязан принять от Застройщика Объект в 10-дневный срок после получения письменного уведомления Застройщика и подписать соответствующий акт приема-передачи Объекта.

2.7. В случае установления несоответствия Объекта условиям Договора и иным обязательным требованиям, Стороны составляют Смотровую справку, в которой могут установить разумный срок (не более 45 рабочих дней) для устранения недостатков, при этом срок подписания акта приема-передачи Объекта, указанный в предыдущем абзаце, увеличивается на данный срок. При повторной приемке Дольщик вправе сослаться только на те недостатки, которые были указаны в Смотровой справке.

2.8. Застройщик обязуется передать Дольщику все необходимые документы на Объект для оформления на него права собственности. Дольщик самостоятельно несет расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности на Объект в органе регистрации прав.

2.9. До приемки Объекта по акту приема-передачи Дольщик обязуется не производить в нем, а также в секциях, в которых находится Объект, любые отделочные работы, а также работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, возведение внутренних перегородок; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.) и/или работы, затрагивающие фасад Дома и его элементы (включая установку снаружи любых устройств и сооружений).

2.10. В случае если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных в предыдущем пункте работ, Дольщик обязан своими силами и за свой счет в течение 7 (семи) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 1 % от цены Объекта, указанной в настоящем Договоре. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объекту в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

2.11. Дольщик имеет право после подписания Акта приема-передачи производить перепланировку или переустройство Объекта исключительно в соответствии с процедурой, предусмотренной действующим законодательством. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, ненадлежащего его ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

2.12. Дольщик обязуется оплачивать коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи Объекта. При передаче Объекта показания приборов учета воды, электроэнергии, указываются в акте приема-передачи.

2.13. При уклонении от принятия или отказе в принятии Дольщиком Объекта, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Дольщику, либо по истечении 2 (двух) месяцев со дня получения Дольщиком уведомления о завершении строительства вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком Уведомления о завершении строительства, либо Уведомление о завершении строительства возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Для жилых помещений: цена одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта составляет _____ (_____) рублей ___ копеек; при заключении Договора его цена определяется как произведение цены одного квадратного метра на общую приведенную проектную площадь Объекта.

Для нежилых помещений: цена одного квадратного метра общей площади Объекта составляет _____ (_____) рублей ___ копеек; при заключении Договора его цена определяется как произведение цены одного квадратного метра на общую проектную площадь Объекта.

3.2. Общая цена Договора составляет _____ (_____) рублей ___ копеек.

3.3. Цена Договора включает в себя денежные средства на возмещение затрат по выполнению работ по возведению Дома, подключению его к инженерным сетям, общедомовому инженерному оборудованию, выполнению благоустройства прилегающей территории, внутренней отделке и инженерному оборудованию помещений Дома в соответствии с проектной документацией и положениями настоящего Договора, оплату вознаграждения Застройщику.

3.4. В случае, если по окончании строительства Дома, оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от участников долевого строительства, превышают затраты Застройщика на строительство Дома и оплату услуг Застройщика, указанные денежные средства участникам долевого строительства не возвращаются и считаются вознаграждением Застройщика.

3.5. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый во Владимирском отделении № 8611- Филиале ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены Договора, 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: Владимирское отделение № 8611- Филиал Публичного акционерного общества Сбербанк России (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН 7707083893, КПП 332802001, ОГРН 1027700132195

р/с 407 028 107 100 000 13387

к/с 301 018 100 000 000 006 02

БИК 041708602

Место нахождения, адрес: 600015, Владимирская область, г. Владимир, пр-т Ленина, 36

Адрес электронной почты: не представлен

Телефон банка: +7 (4922) 40-77-60, 40-77-61

Депонент: ФИО

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИ ДЖИ ЯРОСЛАВЛЬ»

Депонируемая сумма: (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу - до «__» _____ 202_ г., при условии государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

Депонент вносит Депонируемую сумму в следующем порядке:

№ взноса	Размер взноса, рублей	Срок оплаты взноса
1		До . . 202
2		До . . 202
3		До . . 202
4		До . . 202
5		До . . 202
6		До . . 202
7		До . . 202
8		До . . 202
9		До . . 202
10		До . . 202
11		До __. __. 202
12		До . . 202
13		До . . 202
Итого:		

3.6. Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.7. Обязанность Дольщика по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет эскроу, указанный в настоящем Договоре.

3.8. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 месяцев или в случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца подряд.

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

3.10. После заключения Договора цена Договора может быть изменена по соглашению сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором.

3.11. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.12. Если площадь построенного Объекта согласно техническому описанию окажется больше проектной площади Объекта, Дольщик в течение 14 (четырнадцати) календарных дней обязан подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении цены Договора и произвести дополнительное перечисление на специальный счет эскроу денежных средств за всю площадь, отличную от площади Объекта, указанной в настоящем Договоре, исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта для жилых помещений (площади Объекта для нежилых помещений), указанной в настоящем Договоре.

3.13. Если площадь Объекта согласно техническому описанию окажется меньше проектной площади Объекта, то Дольщику возвращается разница между окончательной ценой и ценой, определенной в настоящем Договоре, в соответствии с ценой одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта для жилых помещений (площади Объекта для нежилых помещений), указанной в настоящем Договоре.

3.14. Все взаиморасчеты осуществляются между Сторонами не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты направления Застройщиком Дольщику уведомления о расчете окончательной цены настоящего Договора.

3.15. Цена Договора, указанная в настоящем Договоре, не подлежит уточнению согласно вышеуказанным пунктам Договора, в случае, если разница в площади Объекта согласно техническому описанию здания и проектной площади Объекта составляет менее 1 (одного) квадратного метра включительно.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. При передаче Объекта Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта).

4.3. Для Объекта устанавливаются следующие гарантийные сроки:

4.3.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта.

4.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого акта приема-передачи или иного документа о передаче одной из квартир/нежилого помещения, входящих в состав Дома.

4.4. Гарантия на оконные конструкции и двери лоджии распространяется при условии регулярного технического обслуживания изделий, которое подразумевает под собой предоставленные производителем услуги, которые проводятся на регулярной основе 2 раза в год. Комплекс работ по обслуживанию окон и дверей лоджий включает проверку всех элементов конструкции, смазку уплотнителей и механизмов открывания, а также ремонт и замену вышедших из строя элементов фурнитуры. Регулировка окон в случае необходимости производится Застройщиком бесплатно в течение 3 месяцев с момента подписания акта-приема передачи Объекта, не является дефектом и основанием для отказа от подписания Дольщиком акта приема-передачи Объекта.

4.5. В случае выявления недостатков в течение гарантийного срока Дольщик обязан направить соответствующее уведомление Застройщику в течение 5 (пяти) календарных дней с момента их выявления.

4.6. Застройщик обязан устранить выявленные в течение гарантийного срока недостатки Объекта в разумный срок (не более 45 рабочих дней) с момента заявления соответствующего требования Дольщиком, если иной срок не согласован Сторонами.

4.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа

такого Объекта 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 или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.8. В случае внесения Дольщиком или третьими лицами изменений в Объект или его отдельные части и системы, не предусмотренные проектной документацией (повреждение несущих монолитных конструкций, повреждение наружных ограждающих конструкций, перепланировка, изменение в сантехнической, электрической, отопительной системе, системе естественной вентиляции и т. д.), гарантийные обязательства Застройщика в отношении дефектов, которые возникли в результате вышеуказанных изменений, прекращаются.

5. ОБЯЗАННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Застройщик по настоящему Договору обязуется:

5.1.1. Защищать интересы Дольщика при заключении договоров подряда и иных договоров, связанных со строительством Дома;

5.1.2. Предоставлять Дольщику по его требованию информацию, касающуюся хода и состояния строительства Дома;

5.1.3. Выполнить все работы по созданию Дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленное разрешение, в том случае, если наличие такого разрешения обязательно для осуществления соответствующего вида деятельности.

5.1.4. Обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим проектным решениям.

5.1.5. Передать Квартиру Дольщику в сроки, установленные настоящим Договором. Допускается досрочная передача Квартиры. Квартира подлежит передаче при условии выполнения Дольщиком своих обязательств, по внесению всех платежей по настоящему Договору и подписания сторонами передаточного Акта о передаче Объекта долевого строительства, в техническом состоянии.

5.1.6. При уклонении Дольщиком от принятия объекта долевого строительства или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечению 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта Долевого строительства Дольщику, либо по истечению 2 (двух) месяцев со дня получения Дольщиком уведомления о завершении строительства вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком Уведомления о завершении строительства, либо Уведомление о завершении строительства возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

5.1.7. При невыполнении, либо ненадлежащем исполнении Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, направив Уведомление о расторжении договора Дольщику заказным письмом по его почтовому адресу. Договор считается расторгнутым с момента отправки Уведомления заказным письмом на почтовый адрес Дольщика.

5.2. Дольщик по настоящему Договору обязуется:

5.2.1. Своевременно и в полном объеме оплатить цену Договора, обязанность считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в п. 3.5 настоящего Договора.

5.2.2. Провести взаиморасчеты с Застройщиком по результатам обмеров Квартиры в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2.3. Принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором;

5.2.4. До приемки Квартиры по Акту приема-передачи не производить в ней, а также в секциях, в которых находятся Квартиры любые отделочные работы, а также работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, возведение внутренних перегородок; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.) и/или работы, затрагивающие фасад Дома и его элементы (включая установку снаружи любых устройств и сооружений).

5.2.5. Самостоятельно нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права Собственности на объект долевого строительства в органе регистрации прав.

5.2.6. Оплачивать коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. При передаче Квартиры показания приборов учета воды, электроэнергии, указываются в акте приема-передачи;

5.2.7. Соблюдать требования действующего законодательства, установленные для собственников жилья.

6. ПРАВА СТОРОН.

6.1. Застройщик по настоящему Договору имеет право:

6.1.1. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случае нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца подряд;

6.1.2. Привлекать третьих лиц без согласования с Дольщиком для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.3. Расходовать полученные по настоящему Договору денежные средства целевым образом, в порядке, установленном законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

6.2. Дольщик по настоящему Договору имеет право:

6.2.1. По письменному требованию получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства Дома;

6.2.2. После выполнения своих обязательств по уплате цены настоящего Договора, без согласования с Застройщиком продать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента регистрации настоящего Договора до момента подписания акта о приеме-передаче Квартир, а также одновременно с переходом долга на нового участника долевого строительства.

О переходе прав по настоящему Договору новый Дольщик обязан в письменной форме (с приложением оригинала договора уступки, прошедшего государственную регистрацию) уведомить Застройщика в 10-ти (десяти) дневный срок.

В противном случае новый Дольщик несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

требовать от Застройщика расторжения Договора в одностороннем порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Иных условий одностороннего расторжения настоящим Договором не предусмотрено.

6.2.3. Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ФОРС-МАЖОР

7.1. В случае нарушения Сторонами условий настоящего Договора, они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также предусмотренную в настоящем Договоре.

7.2. Стороны по настоящему Договору не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать обстоятельства непреодолимой силы или их последствия.

7.3. К обстоятельствам непреодолимой силы по смыслу настоящего Договора Стороны относят события и явления, определенные законодательством РФ. Критерии обстоятельств непреодолимой силы определяются в соответствии с требованиями Федерального конституционного закона № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении» и иными нормативными актами.

7.4. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в двадцатидневный срок после начала действия обстоятельств непреодолимой силы известить в письменной форме другую сторону. Не уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы в установленный срок лишает виновную сторону права ссылаться на них.

7.5. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы являются справки Торгово-Промышленной Палаты Ярославской области или иных компетентных органов.

7.6. Если обстоятельства непреодолимой силы, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору, продолжают действовать в течение 6 (шести) месяцев и более, Стороны вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору в одностороннем порядке.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ

8.1. Дольщик вправе уступить свои права требования по Договору только после полной оплаты им цены Договора с обязательным письменным уведомлением Застройщика или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства – с обязательного письменного согласия Застройщика, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Уступка Дольщиком права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

8.3. В течение 7 (семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав требования Дольщик обязуется предоставить Застройщику экземпляр договора уступки со штампом регистрирующего органа.

8.4. Одновременно с передачей прав и обязанностей по настоящему Договору новый участник долевого строительства принимает все положения настоящего Договора в полном объеме.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором.

9.2. Любая из Сторон имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в частности 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».

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору согласовываются Сторонами в письменной форме и оформляются в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.2. На момент заключения настоящего Договора, на Объект, указанный в настоящем Договоре, ранее не были заключены договоры участия в долевом строительстве с третьими лицами, право требования в собственность Объекта свободно от любых прав третьих лиц, в спорах, под запретом, под арестом не состоит, отсутствуют иные обременения, кроме указанных в настоящем Договоре.

10.3. Подписывая настоящий договор Дольщик гарантирует, что он и его супруг(а) (при наличии) не обращались в арбитражный суд с заявлением о признании их банкротами, в отношении него и его супруга(и) (при наличии) не ведется дело о признании банкротом, денежные обязательства и (или) обязанности по уплате обязательных платежей перед кредиторами отсутствуют, исковых заявлений и требований от кредиторов по погашению задолженностей не имеется.

10.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 7 (семи) дней с момента изменения. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются как надлежащее исполнение обязательств, уведомления, направленные по последнему известному адресу, считаются надлежащими.

10.5. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются:

- доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу Дольщика, указанному в настоящем Договоре, при условии отсутствия у Застройщика своевременно поступившего от Дольщика письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации Дольщика, указанных в настоящем Договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно поступившего письменного уведомления Дольщика о смене адреса – доставка оператором почтовой связи сообщения Застройщика по адресу, указанному в таком уведомлении;
- возврат оператором почтовой связи письменного сообщения Застройщика, направленного заказным письмом с уведомлением о вручении с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в настоящем Договоре адресу (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления Дольщика о смене адреса – в связи с отсутствием Дольщика по данному адресу) или в случае неявки Дольщика к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора почтовой связи.

10.6. В случае неполучения Дольщиком корреспонденции Застройщика, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на Дольщика.

10.7. Застройщик вправе с целью определения части земельного участка, занятого Домом, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, без согласия Дольщика осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, разделением и объединением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации.

10.8. Дольщик дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 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», ст. 345 Гражданского Кодекса Российской Федерации на замену входящего в предмет залога права собственности на земельный участок в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Дома, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в предмет залога будет входить право собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка, на котором будет расположен строящийся Дом.

10.9. Подпись Дольщика или лица, действующего от имени Дольщика, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком, в том числе передачу в обслуживающую и ресурсоснабжающие организации его (Дольщика или его представителя) персональных данных, а именно информации о фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, поле, месте работы и должности, почтовом адресе; домашнем, рабочем, мобильном телефонах, паспортных данных, а также иных персональных данных, предоставленных в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование,

распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

10.10.Согласие действует с момента подписания настоящего Договора до истечения 5 (пяти) лет после его прекращения. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

10.11.Дольщик подтверждает, что при подписании настоящего договора он ознакомлен с указанной в настоящем Договоре проектной декларацией. Содержание указанной проектной декларации ему разъяснено, в том числе Дольщик ознакомлен с описанием местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведениями о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (включая электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование). Дополнительных вопросов относительно информации, содержащейся в проектной декларации, Дольщик не имеет.

10.12.Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решать путем переговоров. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение судебных органов.

10.13. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- План Объекта, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения (Приложение № 1);
- Технические характеристики Объекта (Приложение № 2).

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p><u>Застройщик:</u> Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИ ДЖИ ЯРОСЛАВЛЬ» ИНН 5034060906 КПП 503401001 ОГРН 1215000111127 Юридический адрес: 142500, Московская область, г.о. Павловский Посад, г. Павловский Посад, ул. Льва Толстого, д. 4, пом. 18 р/с к/с БИК Тел. +7 (485) 270-06-66 E-mail: yaroslavl@composite.estate</p> <p>Генеральный директор _____/И. Л. Маковоз/</p>	<p><u>Дольщик:</u> ФИО Дата и место рождения Адрес регистрации Паспорт, когда и кем выдан, код подразделения Тел.: E-mail:</p> <p style="text-align: right;">_____/ФИО/</p>
---	---

Приложение № 1

План Объекта № _____

**В Жилом доме № 1 по Генплану со встроенными помещениями по адресу:
Ярославская область, деревня Мостец**

Характеристики объекта:

Этаж -

Жилая площадь кв.м

Общая площадь кв.м

Общая приведенная площадь кв.м

План Объекта, расположение Объекта на этаже:

Застройщик:

Дольщик:

Генеральный директор
_____ /И. Л. Маковоз/

_____ /ФИО/

№п/п	Наименование	Показатель характеристики
1	Наружные стены	Стены наружные 1 этажа толщиной 670 мм из навесного фасада, кирпича силикатного рядового одиннадцатипустотный утолщенный. Навесной фасад из алюминиевых навесных панелей с отделкой под дерево. Стены наружные 2-6 этажи толщиной 630 кирпича силикатного рядового одиннадцатипустотный утолщенный (510 мм), отделка по фасаду - штукатурка по утеплителю, толщиной 100 мм, по системе "мокрый фасад". Штукатурка по фасаду двух цветов - зеленая (005A64), бежевая (Ral 085 90 10).
2	Внутренние стены	Внутренние стены толщиной 380 мм из камня керамического рядового.
3	Перегородки	Межквартирные перегородки выполнены из пазогребневых плит толщиной 80 мм с заполнением пространства между ними материалом. Межкомнатные перегородки выполнены из пазогребневых плит толщиной 80 мм. В ванных и санузлах из влагостойких пазогребневых плит толщиной 80 мм.
4	Высота этажа от пола до потолка	2,7 м
5	Перекрытия	Перекрытия: сборные железобетонные многопустотные предварительно напряженные безопалубочного формования плиты марки ПБ по ГОСТ 9561-91.; Перемычки - сборные железобетонные по серии 1.038.1-1 , в наружных стенах, над окнами, с наружной стороны - перемычки из угловой стали по ГОСТ 8510-86 . Плиты лоджий - сборные железобетонные многопустотные предварительно напряженные безопалубочного формования плиты марки ПБ по ГОСТ 9561-91.
6	Окна и балконные двери	Окна и балконные двери из ПВХ профиля марки ОСП по ГОСТ 23166-99 и ГОСТ 30674-99 из поливинилхлоридных 5- камерных профилей с двойными стеклопакетами , для жилых помещений - 4 М 1 -12 А r-4 М 1 -12Ar- И 4 с поворотнo -откидным открыванием створок и функцией целевого проветривания, балконные двери - только поворотное открывание. Двухкамерные стеклопакеты окон и балконных дверей предусмотрены с заполнением осушенным воздухом . - Витраж встроенных помещений профиль алюминиевый с одинарным остеклением, толщина стекла 4 мм 4 М 1-12-4 М 1-12- И 4 ГОСТ 21519-2003.
7	Остекление лоджий	Остекление лоджий профиль алюминиевый с одинарным остеклением, толщина стекла 4 мм ГОСТ 21519-2003
8	Входная дверь	деревянная ГОСТ 6629-88
9	Квартира/встроенное помещение	Установка сантехнических приборов (раковины, мойки, унитазы, ванны) и электроплит проектом не предусмотрена. Отделка стен: цементно-песчаная штукатурка. Отделка потолков: затирка рустов цементным раствором; Отделка полов: - Квартиры - полусухая фиброцементная стяжка, чистовое покрытие выполняет Дольщик.

		<p>- Санузлы и ваннные комнаты - предусматривается гидроизоляция полов, полусухая фиброцементная стяжка, чистовое покрытие выполняет Дольщик.</p> <p>-Встроенные помещения - полусухая фиброцементная стяжка, чистовое покрытие выполняет Дольщик, с/у и КУИ встроенных помещений - предусматривается гидроизоляция полов, полусухая фиброцементная стяжка, чистовое покрытие выполняет Дольщик.</p> <p>-Полы лоджий - стяжка по уклону с железнением.</p> <p>Финишную отделку стен, полов и потолков, а также установку внутренних дверей выполняет Дольщик.</p>
Инженерное оборудование		
10	Электроснабжение	<p>Скрытая проводка. Помещения оборудованы системой освещения и электропитания. Установлены розетки, выключатели, патроны для ламп освещения.</p> <p>В квартирах высота установки розеток: в жилых комнатах и коридорах - 0,4 м, в кухнях- 1,1 м.; выключателей - 0,9 м.</p>
11	Водоснабжение	<p>Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Стояки водоснабжения из полипропиленовых труб. Устройство системы водоснабжения без внутренней разводки, без установки сантехоборудования.</p>
12	Канализация	<p>Выпуски хоз-бытовой канализации - из канализационных напорных раструбных труб НПВХ d110мм. Устройство системы канализации без внутренней разводки. Без установки сантехоборудования.</p>
13	Отопление	<p>Отопление здания предусмотрено от крышной газовой котельной. Отопительные приборы в квартирах – секционные биметаллические радиаторы Rifar Base Ventil с термостатами, или их аналоги с соответствующими техническими характеристиками и соответствующие ГОСТ 31311-2005 для жилых помещений. В квартирах предусмотрена разводка труб в полу. Разводящие трубопроводы, проложенные в полу, предусмотрены из полипропиленовых труб PN25 по ГОСТ 32415-2013. Без установки полотенцосушителей.</p>
14	Приборы учета	<p>Для учета потребления электрической энергии квартир в этажных распределительных щитах устанавливаются счетчики электрической энергии прямого включения типа НЕВА МТ115 2AR2S Е4РС.</p> <p>Для учета водопотребления в квартирах предусмотрены поквартирные приборы учета воды марки Itelma WFK24.E130 с импульсным выходом.</p>

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные в Приложении материалы, так и сходные аналогичные, если это соответствует требованиям проектной (рабочей) документации и требованиям нормативных документов, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества объекта либо делающим его непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора. В случаях, предусмотренных законодательством, застройщик доводит информацию об указанных изменениях путем внесения изменений в проектную декларацию, дополнительное соглашение к настоящему Договору не заключается.

Застройщик:

Дольщик:

Генеральный директор
_____ /И. Л. Маковоз/

_____ /ФИО/