

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____-КВ____

г. Ярославль

«___» _____ 20___ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Строительная компания «Престиж», (ИНН 7604386127, ОГРН 1227600010142), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Манахова Игоря Васильевича, действующего на основании на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин/Гражданка РФ** _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» № 214-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту- Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения используемые в договоре

В настоящем Договоре используются следующие основные термины и понятия (определения):

1.1. **«Застройщик»** — юридическое лицо, 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.

1.2. **«Участник долевого строительства»** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.3. **«Договор»** – настоящий договор, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.4. **«Объект капитального строительства, Многоквартирный жилой дом»** - Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями, Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями расположенный по адресу: г. Ярославль, Фрунзенский район, ул. Шпальная, д.30.

Указанный адрес Многоквартирного жилого дома является строительным и будет уточнен после окончания строительства.

1.5. **«Земельный участок»** - земельный участок, расположенный по адресу: г. Ярославль, Фрунзенский район, ул. Шпальная, д.30., имеющий общую площадь 2 720 кв.м., кадастровый номер: 76:23:061609:25, категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок находится в собственности у Застройщика.

1.6. **«Объект долевого строительства»** – жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, либо нежилое помещение, имеющее проектные характеристики, указанные в Договоре и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

1.7. **«Основные характеристики Объекта долевого строительства»** – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме, не законченном строительством на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 3.2 Договора и подлежат уточнению после завершения строительства Многоквартирного жилого дома в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Договора.

1.8. **«Общая Проектная площадь Объекта долевого строительства»** – площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, определенных в соответствии с Проектной документацией Многоквартирного жилого дома, в том числе площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, площадь балконов, лоджий, без понижающего коэффициента (т.е. с коэффициентом 1), которая применяется Сторонами для расчета цены Договора и может не совпадать с фактической (окончательной) общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в технической документации, подготовленной органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности. Общая проектная площадь, а также номер жилого помещения на момент подписания настоящего договора являются условными и будут подлежать уточнению после проведения обмеров фактической площади Объекта долевого строительства органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости и/или кадастровым инженером в установленном порядке для Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.9. **«Проектная площадь Объекта долевого строительства»** - это площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площади всех частей такого Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.

1.10. **«Фактическая (окончательная) общая площадь Объекта долевого строительства»** - площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, в том числе площадь

помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадь балконов, лоджий, без понижающего коэффициента (т.е. с коэффициентом 1), определенная органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости и/или кадастровым инженером в установленном порядке по результатам фактического обмера Объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.11. **«Фактическая (окончательная) площадь Объекта долевого строительства»** – площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, в том числе площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, определенная органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости и/или кадастровым инженером в установленном порядке по результатам фактического обмера Объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.12. **«Регистрирующий орган»** – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

1.13. **«Уполномоченный банк» (эскроу-агент)** – ПАО «Сбербанк России», в котором открывается Счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве.

1.14. **«Разрешение на строительство»** – документ, являющийся основанием для строительства Многоквартирного жилого дома.

1.15. **«Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию»** – документ, который подтверждает завершение строительства и соответствие Объекта капитального строительства строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.16. **«Акт приема-передачи»** – документ, подтверждающий факт передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.17. **«Проектная декларация»** - документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенный в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>. на официальном сайте Застройщика _____ в сети Интернет. Оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

2. Правовые основания договора

2.1. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.1.1. Разрешение на строительство № 76-301000-208-2021 от 01.11.2021 г., выданное Департаментом Строительства Ярославской области;

2.1.2. Проектная декларация, опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства, официальный сайт <https://наш.дом.рф>. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

2.1.3. Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 76:23:061609:25 площадью 2 720 (+-18) кв.м., принадлежащем Застройщику по праву собственности.

2.2. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с проектной и исходно-разрешительной документацией, а также с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

2.3. Единственным условием привлечения денежных средств Участников долевого строительства является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах-эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3. Предмет договора

3.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора в соответствии с условиями настоящего Договора и принять Объект долевого строительства.

3.2. В соответствии с законодательством Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства:

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение:	Жилое помещение (Квартира)
Строение	1
Подъезд	1
Этаж	
Порядковый номер помещения (строительный номер)	
Комната(-ы) (количество)	
Балкон/лоджия (количество)	1 (один)
Общая проектная площадь, включая балкон/лоджию, кв.м. (рассчитывается с коэффициентом 1)	
Площадь жилого помещения, за исключением балкона/лоджии, кв.м.	
Жилая площадь, кв.м.	
Общая площадь балкона/лоджии, кв.м.	

3.3. Общая проектная площадь и проектная площадь Объекта долевого строительства указаны в соответствии с проектной документацией Многоквартирного жилого дома и являются ориентировочными. После проведения обмеров органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости и/или кадастровым инженером Многоквартирного жилого дома при подготовке технического плана для осуществления ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в соответствии с законодательством Российской Федерации общая проектная площадь и проектная площадь Объекта долевого строительства могут отличаться от Фактической (окончательной) общей площади, фактической (окончательной) площади, также как и другие основные характеристики, указанные в п.3.2 настоящего Договора, в том числе номер Объекта долевого строительства. Указанные характеристики определяются по завершению строительства Объекта долевого строительства и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

4. Цена договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Цена Договора включает в себя:

4.1.1. Денежные средства, расходуемые Застройщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства в целях, предусмотренных действующим законодательством, понесенные им до и после заключения настоящего Договора, без НДС.

4.1.2. Денежные средства на оплату услуг Застройщика, без НДС, расходуемые Застройщиком по своему усмотрению.

Разница между суммой денежных средств, оплаченной Участником долевого устройства по настоящему договору, и суммой фактических затрат Застройщика на строительство Многоквартирного жилого дома (пропорционально доле, передаваемой Участнику долевого строительства) и определенной после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, является экономией Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

Экономия застройщика налогом на добавленную стоимость не облагается.

Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

4.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, **00 копеек**, НДС не облагается.

Цена Договора, указанная в настоящем пункте, действительна при условии соблюдения Участником долевого строительства срока оплаты, согласованного сторонами в п. 4.4 настоящего Договора.

4.3. Стороны установили, что в случае просрочки Участником долевого строительства срока оплаты цены договора, согласованного сторонами в п. 4.4. (неоплата или неполная оплата цены договора), на срок два календарных дня и более, к отношениям сторон по оплате цены договора применяются правила о возмездной рассрочке оплаты.

На весь остаток неоплаченной (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы начисляются проценты в размере 35% (тридцать пять) процентов годовых. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем оплаты, согласованным сторонами в п. 4.4. Договора, и до дня фактического исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены Договора с учетом начисленных процентов.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате цены Договора в этом случае считается исполненной с момента поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств в полном объеме с учетом начисленных процентов.

В указанном случае Участник долевого строительства обязан обратиться к Застройщику за получением отдельного счета-уведомления на оплату процентов.

При поступлении на расчетный счет Застройщика денежных средств от Участника долевого строительства в счет оплаты по настоящему договору, денежные средства засчитываются в следующей очередности:

- в первую очередь – в счет погашения процентов, указанных в настоящем пункте;

- во вторую очередь – в счет погашения суммы основного долга, указанной в п. 4.2. Договора.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора, согласованного сторонами в п. 4.4. (неоплата или неполная оплата цены договора), на срок два месяца и более, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Уплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

Участник долевого строительства оплачивает:

- Первоначальный взнос за счет собственных средств в размере - _____ (_____) **рублей 00 копеек** – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- оставшуюся часть оплачивает за счет **кредитных средств** в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**, - не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Ярославского отделения № 17 ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, КПП 760402001 почтовый адрес: 150003, г. Ярославль, ул. Советская, д. 34, к/с 30101810100000000612 в Калужском отделении № 8608, БИК 042908612, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 г. № 1481), далее именуемым Банком) по **Кредитному договору № _____ от «_____» _____ 2023 г.**, заключаемому в городе Ярославль между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту «Кредитный договор» - не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по Договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 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:

Депонент : _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Строительная компания «Престиж»

Депонируемая сумма _____ (_____) **рублей, 00 копеек.**

Счет эскроу № _____

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 4.4 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Цена Договора с учетом всех изменений должна быть внесена Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства.

4.5. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения обязанности по оплате признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.6. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни, других помещений, а также общей площади Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. При этом допустимым отклонением (изменением) является изменение общей площади в пределах 5 (пяти) % включительно от общей площади, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения такой площади жилого помещения. По соглашению Сторон, указанное в настоящем пункте допустимое изменение общей площади квартиры, не является нарушением требований к качеству квартиры и не является отступлением от условий Договора или ненадлежащим исполнением настоящего Договора.

Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства от проектной общей площади Объекта долевого строительства, предусмотренной п. 3.2. настоящего Договора, в пределах 5 (пяти) % включительно, перерасчет цены Договора в порядке, установленном настоящим Договором, не производится.

В случае, если отклонение фактической (окончательной) общей площади Объекта долевого строительства, как в сторону увеличения так и в сторону уменьшения, от проектной общей площади Объекта долевого строительства составит более 5 (пяти) %, производится перерасчет цены Договора. При этом корректировка цены Договора будет осуществляться на величину, превышающую указанные допустимые отклонения в следующем порядке:

- 1) В случае увеличения фактической (окончательной) общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с проектной общей площадью, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу с учетом условий, предусмотренных настоящим пунктом Договора, в течение 5 (пяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика (если уведомлением Застройщика не будет установлен иной срок), но, в любом случае, до передачи Объекта долевого строительства. В случае немотивированного отказа от уплаты указанной разницы Участник долевого строительства признается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства.
- 2) В случае уменьшения фактической (окончательной) общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с проектной общей площадью, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу с учетом условий, предусмотренных настоящим пунктом Договора, в течение 5 (пяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Участника долевого строительства.

4.7. Изменение общей площади общего имущества объекта недвижимости для расчетов не принимается.

4.8. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего договора всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы Участника долевого строительства, необходимые для оформления его права собственности на Объект долевого строительства (в том числе работы по подготовке кадастрового паспорта, технического плана и проч.), комиссии банка и другие расходы, связанные с исполнением настоящего Договора в цену Договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств.

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

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязан самостоятельно либо с привлечением третьих лиц осуществить выполнение работ по строительству Объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией и действующим законодательством Российской Федерации, а также обеспечить его подключение к инженерной инфраструктуре.

5.1.2. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 3.2. настоящего Договора, в пределах срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником долевого строительства Цены Договора и проведению взаиморасчетов по настоящему Договору. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства. Стороны договорились, что в случае досрочного окончания строительства Объекта капитального строительства, Участник долевого строительства не может отказаться от досрочного принятия Объекта долевого строительства.

5.1.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.4. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора.

5.1.5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика законодательством Российской Федерации.

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

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства уведомлен о том, что Застройщик не принимает на себя обязанности по постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную декларацию, а также в проектную документацию Многоквартирного жилого дома.

5.5. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.5.1. Участник долевого строительства обязан своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по внесению денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу открытый в Уполномоченном банке (Эскроу-агенте) на имя Участника долевого строительства.

5.5.2. Участник долевого строительства обязан лично либо через своего уполномоченного представителя (на основании нотариально оформленной доверенности) принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

- 5.5.3. Участник долевого строительства обязан выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника долевого строительства действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.5.4. Участник долевого строительства обязуется в срок не более 15 (Пятнадцати) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.
- 5.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления денежных средств, в размере Цены, указанной в настоящем Договоре, в полном объеме на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства в сроки, оговоренные настоящим Договором.
- 5.7. Участник долевого строительства обязан размещать климатическое, тепловое и вентиляционное оборудование (кондиционеры и т.п.) в строго установленных местах на фасаде согласно проекта. При этом Участник долевого строительства обязуется не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы. Для установки наружных блоков кондиционеров участник обязан использовать специальные короба и трубопроводы для отвода конденсата, расположенные на фасаде здания.
- 5.8. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку Объекта долевого строительства, а также проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекте долевого строительства перепланировка возможна в установленном законом порядке.
- 5.9. Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату электроснабжения и иные расходы по содержанию Объекта долевого строительства на основании предоставленных Застройщиком счетов с момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на электроснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (УК, ТСН, ТСЖ) в течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.
- 5.10. Стороны признают, что обязанность Участника долевого строительства принять Объект долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим Договором, а именно в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента уведомления Сообщением о готовности Объекта долевого строительства к передаче по акту приема-передачи, является существенным условием настоящего Договора.
- В случае нарушения существенного условия договора, а именно, в случае не приемки Объекта долевого строительства или уклонения от его приемки более 2 (двух) месяцев с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора в связи с нарушением его существенных условий. При этом Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства неустойку за необоснованное уклонение от приемки Объекта долевого строительства в размере 5 (пять) процентов от цены Договора.
- 5.11. 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 действующим законодательством Российской Федерации, при условии письменного согласия Застройщика.
- 5.12. Уступка прав требования по Договору подлежит государственной регистрации.
- 5.13. Уступка допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, но до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 5.14. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, права требования по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора (соглашения) об уступке права требования по договору долевого участия в строительстве, зарегистрированный в установленном законом порядке, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента такой регистрации.
- 5.15. Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном или в судебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, 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»
- 5.16. При одностороннем отказе Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты цены Договора и размещенные

на счете эскроу, возвращаются Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном 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», а также Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.17. Стороны (или их представители) обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться совместно в орган, осуществляющий прием документов на государственную регистрацию, с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора и предоставить все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы.

5.18. Участник долевого строительства обязуется нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию либо соглашения об изменении условий настоящего Договора.

5.19. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество в порядке последующего залога может передаваться Банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного Банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства. Предусмотренная настоящим пунктом передача имущества в порядке последующего залога возможна только при условии получения предварительного согласия Банка.

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1. Ориентировочный срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – *четвертый квартал 2024 года*.

После завершения строительных работ и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, Застройщик обязан начать передачу Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Стороны договорились и по обоюдному согласию установили, что Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства досрочно. Точная дата передачи Объекта долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности.

Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Объекта долевого строительства в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.

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, а так же о возможности предварительного осмотра Объекта долевого строительства.

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

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

6.3. В течение 30 (Тридцати) календарных 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,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра Объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления.

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.

6.4. 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.

6.5. Если Участник долевого строительства в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п.6.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного жилого дома за период просрочки исполнения своих обязательств.

6.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

6.7. Стороны признают, что получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта капитального строительства проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта капитального строительства техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

6.8. В случае если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в срок, указанный в п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия и гарантийный срок.

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет согласно сроку гарантии завода изготовителя. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийные сроки и начало их исчисления на установленные в Объекте долевого строительства приборы учета, газовое оборудование и сантехнические приборы устанавливаются заводами-изготовителями, и отражаются в относящихся к ним сопутствующих документах (технические паспорта, сертификаты, инструкции по эксплуатации и пр.).

7.2. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.3. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами акта приема передачи Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.4. Участник долевого строительства не вправе до подписания акта приема передачи Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/ или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного жилого дома.

В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Многоквартирного жилого дома, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

7.5. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Многоквартирного жилого дома согласно проекту строительства предусмотрено наличие нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников Многоквартирного жилого дома.

7.6. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства изменять проектную документацию на Объект капитального строительства в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации и иными действующими нормами, и правилами.

7.7. Участник долевого строительства дает согласие на раздел, выдел, объединение или перераспределение границ земельного участка, имеющего кадастровый номер 76:23:061609:25.

Участник долевого строительства дает согласие на государственную регистрацию прав Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Строительная компания «Престиж» на любые вновь созданные земельные участки, образованные в результате раздела, выдела, объединения или перераспределения вышеуказанного земельного участка.

7.8. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на залог права собственности на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам долевого участия в долевом строительстве.

7.9. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 76:23:061609:25, на котором ведется строительство Объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), а также все имущественные права Общества с ограниченной ответственностью

Специализированный Застройщик Строительная компания «Престиж» (Застройщика) могут быть переданы в залог.

7.10. Участник долевого строительства не возражает и согласен с тем, что Застройщик в период действия настоящего Договора может по своей инициативе для целей, связанных со строительством Многоквартирного жилого дома и продлением срока действия правоустанавливающих документов, зарегистрировать право собственности Застройщика на Многоквартирный жилой дом как на объект незавершенного строительства.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также условиями настоящего Договора.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

8.3. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта капитального строительства с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка.

Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

8.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, за исключением случаев, предусмотренных в п.8.2 настоящего Договора. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

9.2. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.3. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

9.4. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1: план Объекта долевого строительства;
- Приложение № 2: местоположение Объекта долевого строительства на этаже.

9.5. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией, проектной документацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.6. Участник долевого строительства уведомлен, что площадь балкона/лоджии не включается в площадь квартиры при регистрации права собственности на жилое помещение (квартиру).

9.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие Застройщику на обработку последним его персональных данных, а также их иное использование и предоставление в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», в том числе в случаях, не связанных непосредственно с исполнением настоящего Договора, а также согласие на обработку его персональных данных организациями, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком, включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком.

9.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным

надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации, Участник долевого строительства обязан указать в Договоре адрес фактического проживания, по которому ему можно направить корреспонденцию.

9.8. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из сторон. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

9.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации.

10. Реквизиты сторон:

Участник долевого строительства:

Гражданин/Гражданка РФ _____

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик
Строительная компания «Престиж»**

Юридический/фактический адрес: 150001, г. Ярославль, ул. Наумова, д. 65/1, пом. 60-63

ИНН/КПП: 7604386127/760401001, ОГРН 1227600010142

р/с 40702810477030026039, Калужское отделение № 8608 ПАО СБЕРБАНК

г. Калуга, БИК 042908612 к/с 30101810100000000612

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Подпись, расшифровка подписи

Застройщик:

_____/Манахов И.В./

Подпись, расшифровка подписи