

## ДОГОВОР № Э/\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ярославль

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЯкутИнвестСтрой- Ярославль», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Джирова Климентия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения – \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе далее именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Многоэтажный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 76:17:107101:1173 по строительному адресу: Ярославская область, Ярославский р-он, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор (далее по тексту «Многоэтажный дом»)**, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать **Объект долевого строительства** Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять в собственность **Объект долевого строительства**.

Земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоэтажного дома, принадлежит Застройщику на праве собственности номер записи государственной регистрации права 76:17:107101:1173-76/060/2022-20 от 31.08.2022.

**Характеристики земельного участка: общая площадь 7056 кв.м.,**

**Кадастровый номер земельного участка 76:17:107101:1173.**

**Строительство многоэтажного дома ведется на основании разрешения на строительство №76-517000-088-2021 от 04.06.2021года.**

**Общая площадь многоэтажного жилого дома 7052,12 кв.м.**

**Класс энергоэффективности «В»**

**Сейсмостойкость 5 и менее баллов**

**Количество этажей 7 (в том числе подземный этаж) / этажность -6**

1.2. Объект долевого строительства (далее «Объект долевого строительства» или «Квартира») является:

**квартира № \_\_\_ на \_\_\_ этаже, в \_\_\_ подъезде**, в многоэтажном жилом доме по строительному адресу: Российская Федерация, Ярославская область, Ярославский р-он, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор, на земельном участке с кадастровым номером 76:17:107101:1173, со следующими проектными характеристиками:

- **однокомнатная квартира**
- количество квадратных метров общей проектной площади, согласно проектно-сметной документации – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>. В общую проектную площадь квартиры входит общая площадь помещений \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> и площадь лоджии \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> с учётом понижающего

коэффициента 0,5 м<sup>2</sup>. Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений квартиры, а также лоджия с коэффициентом для лоджия -0,5. При государственной регистрации права указывается площадь квартиры без учета площади лоджии.

- расположение Квартиры указано на плане создаваемого объекта, с которым ознакомлен и согласен (Приложение № 1 к настоящему договору). План Объекта долевого строительства с указанием его назначения и сведений о расположении по отношению друг к другу его частей, его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, балкона (лоджии), а также местоположение Объекта долевого строительства на этаже с указанием сведений о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства приводится в Приложении N 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

План Объекта долевого строительства в Приложение № 1 является схематическим отображением планировки Объекта долевого строительства. В случае наличия на схематическом отображении планировки Объекта долевого строительства обозначений посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указанных объектов.

- квартира передается с отделкой обозначенной в Приложении №2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Стороны согласовали, что характеристики Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости определены в соответствии с проектной документацией и могут уточняться по итогам технической инвентаризации объекта недвижимости.

Техническая инвентаризация Объекта недвижимости, в том числе и Объекта долевого строительства проводится в соответствии с требованиями, установленными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места». Поэтому при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет площадь балконов и лоджий не учитывается в общей площади Объекта долевого строительства и это не является нарушением условий настоящего Договора.

При заключении договора, Стороны предусмотрели, что указанная в техническом плане, кадастровом паспорте на объект долевого строительства, а в последующем и в едином государственном реестре недвижимости, площадь балконов в составе инвентарной площади Квартиры в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. Приказом Минземстроя РФ от 04.08 1988г. с изм. от 04.09. 2000г.) не считается уменьшением фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением застройщиком своих обязательств по договору и не влечет в этой связи изменение цены Договора.

1.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, доля на земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

1.5. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**1.6. Плановое окончание строительства многоквартирного дома — «13» января 2028 года, ввод дома в эксплуатацию в сроки, определяемые разрешением на строительство, который на момент заключения настоящего договора составляет**

до «13» января 2028 года. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства - в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию. **Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Квартиры досрочно.** Срок исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору перед Участником долевого строительства определяется исключительно моментом передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

1.7. Расходы на государственную регистрацию настоящего Договора, права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, а также регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

1.8. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на сайте: наш.дом.рф

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Договорная стоимость 1 кв.м. общей площади Квартиры и площади лоджии Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Стоимость квадратного метра является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Общая договорная стоимость инвестирования, при оплате Дольщиком 100% стоимости Объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (сокращенное наименование ПАО «Промсвязьбанк»), ИНН 7744000912 / БИК 044525555, корр. счет:30101810400000000555, место нахождения: Российская Федерация г. Москва, ул. Смирновская, д. 10 стр.22, адрес электронной почты: [escrow@psbank.ru](mailto:escrow@psbank.ru), номер телефона 8 (495) 787-33-33

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** ООО Специализированный застройщик «ЯкутИнвестСтрой-Ярославль»

**Депонируемая**

**сумма:**

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.2.4. настоящего договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы -** разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации; При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ЯРОСЛАВСКИЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», Ярославль, БИК 044525555, к/с 30101810400000000555, залоговый счет № \_\_\_\_\_

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**2.4. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу-счета № \_\_\_\_\_ после государственной регистрации настоящего Договора в течении трех рабочих дней.**

2.5. Стороны установили, что в случае просрочки Участником долевого строительства срока оплаты цены договора, согласованного сторонами в п. 2.4. (неоплата или неполная оплата цены договора), на срок 2 (два) календарных дня и более, к отношениям сторон по оплате цены договора применяются правила о возмездной рассрочке оплаты.

На весь остаток неоплаченной (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы начисляются проценты в размере 35% (тридцать пять) процентов годовых. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем оплаты, согласованной сторонами в п. 2.4. 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 счет эскроу денежных средств в полном объеме.

Проценты, начисленные на весь остаток неоплаченной (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы оплачиваются Участником долевого строительства на эскроу счет Застройщика на основании отдельного счета-уведомления на оплату процентов полученного от Застройщика.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены договора, согласованного сторонами в п. 2.4. (неоплата или неполная оплата цены договора), на срок 2 (два) месяца и более, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством.

2.6. Цена договора с учетом всех изменений должна быть внесена Участником долевого строительства на счет эскроу в полном объеме до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости.

2.7. Днем исполнения обязанности по оплате признается день поступления денежных средств на счет эскроу. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться банковским ордером со счета Участника долевого строительства.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1 Застройщик обязуется:**

3.1.1. Передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее «30» сентября 2025 года при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора. Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт.

3.1.2. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть осуществлено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

3.1.3. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства

обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и одновременно уплатить оставшуюся сумму договора в течение 7 рабочих дней.

### 3.2 Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке (Эскроу-агент), с которым застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном в разделе 2 настоящего Договора.

3.2.2. Обязуется приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта.

3.2.3. Обязуется осуществлять оплату коммунальных услуг и оплату за содержание Объекта долевого строительства с момента передачи Объекта.

3.2.4. Несет расходы в своей части, необходимые для регистрации настоящего Договора, регистрации изменений настоящего Договора и уступки прав требований по Договору в регистрирующем органе и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.5. Настоящий Договор подлежит передаче на государственную регистрацию в регистрирующий орган Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

3.2.6. После получения передаточного акта самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить ему копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе.

3.2.8. С момента ввода дома в эксплуатацию обязуется принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления домом до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.9. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого участия.

3.2.10. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.2. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при

этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

3.2.11. Участник долевого строительства после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада многоквартирного дома, в нарушение паспорта фасада, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада, его частей; создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий.

3.2.12. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1 Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

4.2 Передача Квартиры осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3 После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев.

4.4 Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.5 Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче может быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика по адресу указанному в п. 9.5 настоящего договора.

4.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства при его приемке, немедленно заявить об этом Застройщику в письменной форме. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления соответствующего Акта о выявленных недостатках, подписанного Сторонами. Стороны согласовали, что в случае обнаружения ненадлежащего качества Объекта долевого строительства при его приемке Участник долевого строительства обязан в первую очередь потребовать безвозмездного устранения недостатков, а Застройщик обязуется устранить такие недостатки в срок, согласованный Застройщиком с участником долевого строительства в момент подписания Акта о выявлении таких недостатков.

Стороны согласовали, что срок на устранение недостатков согласовывается сторонами с учетом объема и сложности выявленных недостатков, а также сезонности их устранения, но не более 60 (шестидесяти) дней с момента подписания Акта о выявлении таких недостатков.

4.6. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта. Для определения обоснованности такого отказа и обследования Квартиры стороны обязуются организовать проведение комиссии с участием представителей сторон настоящего договора. Проведение комиссии назначается Застройщиком после получения отказа от подписания передаточного акта.

4.7. С момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному Акту Участник долевого строительства получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем осуществляет за свой счет содержание, ремонт, эксплуатацию, техническое обслуживание Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несет бремя коммунальных платежей в соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью

и/или порчей Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, а также риск причинения ущерба имуществу других Участников долевого строительства (собственников), третьих лиц независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства

4.8. Участник долевого строительства компенсирует затраты Застройщика, связанные (в том числе, но не исключительно) с содержанием, ремонтом, эксплуатацией, обеспечением сохранности, техническим обслуживанием, управлением Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несением коммунальных платежей в случае, когда Участник долевого строительства не исполнял обязанность по несению указанных платежей самостоятельно, в том числе, но не исключительно, при просрочке или уклонении Участника долевого строительства от приемки. Указанные затраты компенсируются Участником долевого строительства на основании расчета Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения, указанного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае неисполнения указанной обязанности Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от суммы задолженности, указанной в расчете.

Несение таких расходов в случае неисполнения или нарушения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему договору или действующему законодательству является правом, а не обязанностью Застройщика.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия такого Объекта, за исключением случая, предусмотренного п. 4.5. настоящего договора, Застройщик по истечению одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В случае составления Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке риск случайной гибели Объекта долевого строительства, переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанный односторонний передаточный Акт Застройщика или иной документ о передаче Объекта долевого строительства с момента его подписания Застройщиком приобретает силу двустороннего передаточного Акта с переходом на Участника долевого строительства всех правовых последствий, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством, для Участников долевого строительства, принявших Объект долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с настоящим Договором либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре почтовому адресу.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Гарантийный срок, установленный для квартиры, не распространяется на сантехническое, электрическое оборудование. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

5.2. Срок гарантии на окончательное оборудование и устройства, использованные в Объекте долевого строительства, определяется гарантией производителей (продавцов).

5.3. Срок гарантии на отделочные работы и материалы Объекта долевого строительства составляет 12 (двенадцать) месяцев с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. В случае, если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта 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. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени).

6.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

6.5. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, наводнения, землетрясения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов и органов местного самоуправления, изменение действующего на момент подписания Договора законодательства.

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.



7.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление не лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

## 8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что на момент окончания строительства возможно несовпадение размеров общей площади квартиры согласно данным проекта и размеров общей площади квартиры согласно данным технической инвентаризации. Данные инвентаризации фиксируются в техническом паспорте.

8.2. Стороны договорились, если на основании данных технической инвентаризации будет установлено отклонение общей площади Объекта долевого строительства от площади, предусмотренной п. 1.2. настоящего Договора, в пределах 1 (одного) квадратного метра, включительно, перерасчет цены Договора в порядке, установленном п. 8.3, 8.4 настоящего договора, не производится

8.3. Если согласно техническому паспорту, размер общей площади квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5), окажется больше, чем на один квадратный метр, по сравнению с общей площадью квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату разницы, за вычетом из суммы возврата, стоимости одного квадратного метра, исходя из стоимости 1 м<sup>2</sup>, предусмотренной настоящим договором. При этом окончательный расчет за увеличение площади производится не позднее 2-х месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию.

В случае немотивированного отказа от уплаты указанной разницы Участник долевого строительства признается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполнены полностью, только после полного погашения стоимости квартиры с учетом доплаты, в связи с возникшей в разнице площади, предусмотренной настоящим пунктом.

8.4. Если согласно техническому паспорту, размер общей площади квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5), окажется меньше, чем на один квадратный метр, по сравнению с общей площадью квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, Застройщик обязуется произвести, Участнику долевого строительства, возврат переплаченной суммы, исходя из стоимости 1 м<sup>2</sup>, предусмотренной настоящим договором, за вычетом из суммы возврата стоимости одного квадратного метра, предусмотренной настоящим договором, при этом окончательный расчет за уменьшение площади производится не позднее 2-х месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в досудебном порядке, стороны переходят рассмотрению спора в судебном порядке.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.5. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является: \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в

трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

9.6. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок под объектом строительства, может быть передано в залог Банку, который осуществляет проектное финансирование Многоэтажного дома.

9.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, **не приводящие к ухудшению потребительских свойств** Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

9.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком (Эскроу-агентом) в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.9. Если Договор составлен в электронном виде, сторонами признается юридическая сила договора, подписанного аналогами собственноручной подписи.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

10.2. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора, применяются к отношениям, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в установленном законом порядке.

10.4. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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». В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на

односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от цены настоящего договора, указанной в пункте 2.2. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

10.5 Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

10.6. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для регистрационного органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

## **11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик «ЯкутИнвестСтрой-Ярославль»**

**ИНН/КПП 7604387392 / 760401001 ОГРН 1227600013090**

**Юр. Адрес: 150000, Ярославская обл. г. Ярославль, ул. Ушинского, 16 «Б»**

**Почтовый адрес: 150000, Ярославская обл. г. Ярославль, ул. Ушинского, 16 «Б»**

**т. (4852) 620-120, 8(910) 973-83-84, e-mail: [veststroy\\_op76@mail.ru](mailto:veststroy_op76@mail.ru), [veststroy76@mail.ru](mailto:veststroy76@mail.ru)**

**ЯРОСЛАВСКИЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», Ярославль, БИК 044525555,**

**к/сч № 30101810400000000555, расчетный счет №40702810802000129713**

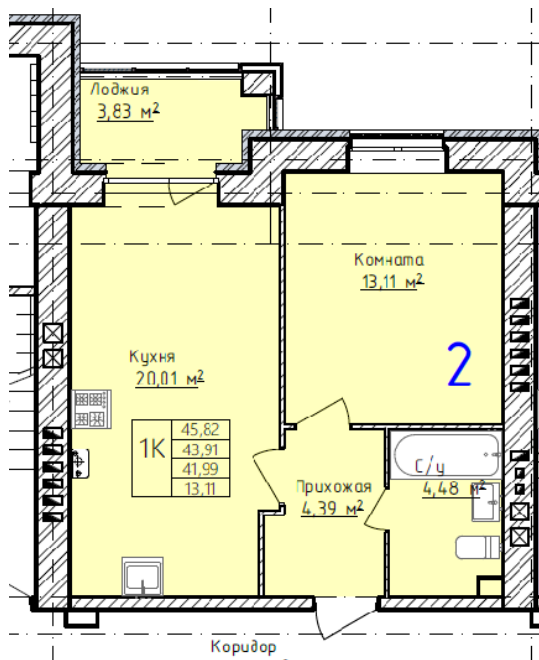
**Директор**

\_\_\_\_\_ **Джиров К.Е.**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

Квартира № \_\_\_\_,  
На \_\_\_\_ этаже, подъезд \_\_\_\_ общая площадь \_\_\_\_ кв.м.



Застройщик:  
ООО «Специализированный застройщик ЯкутИнвестСтрой - Ярославль»

Директор \_\_\_\_\_ Джиров К.Е.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_

**Описание объекта, расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Ярославская область, Ярославский р-он,  
Пестрецовский с/о, п. Красный Бор (строительный адрес) на земельном участке с  
кадастровым номером 76:17:107101:1173**

1. Трехподъездный 7-этажный жилой дом (том числе подземный этаж)
2. В здании на отм. – 2, 95м размещен подвал, предназначенный для прокладки инженерных сетей и размещения технических помещений в техническом пространстве подвала организован водомерный узел, комната уборочного инвентаря, насосная, тепловой пункт, технические помещения для нежилых помещений, а также кладовые для жильцов (кладовые не являются общей собственностью жильцов)
3. Фундамент – свайный фундамент с монолитным ростверком
4. Перекрытия между этажами – сборные железобетонные многослойные плиты
5. Наружные стены – из керамических блоков с облицовкой керамическим лицевым кирпичом
6. Внутренние межквартирные стены здания - самонесущие из керамического кирпича, межквартирные перегородки из бетонных блоков, двойные пустотелые позогребневые перегородки с воздушной прослойкой и слоем звукоизоляции общей толщиной 190 мм.

Межкомнатные перегородки и стены санузлов и ванных комнат – позогребневые перегородки 70 мм.

7. Каркас-самонесущие стены из керамического кирпича
8. Оконные блоки – окна: ПВХ, двухкамерные.
9. Лоджия остеклена, металлический профиль
10. Двери входные в квартиру-металлические
11. Дверные блоки наружные в подъезд - металлические.
12. Отопление–индивидуальное газовое поквартирное с установкой газового котла
13. Отопительные приборы –секционные радиаторы с нижним подключением
14. Вентиляция –приточно-вытяжная с естественным побуждением
15. Водоснабжение холодное и горячее - разводка по квартирам из полипропиленовых труб, поквартирная установка счетчиков холодной воды, горячее водоснабжение от индивидуальных газовых котлов.
16. Канализация - ПВХ трубы.
17. Электрооборудование - индивидуальный учет электроэнергии.
18. Пожаротушение - поквартирная установка дымовых пожарных извещателей.
19. Наружные сети, благоустройство, освещение территории, озеленение, МАФ - по проекту.
20. Квартиры со следующей отделкой:
  - 21.1.1. Жилые комнаты, внутриквартирные коридоры: стяжка пола, гипсовая штукатурка стен с оклейкой обоев под покраску, отделка категории К1
  - 21.1.2. Ванные, санузлы: стяжка пола с гидроизоляцией, лицевое покрытие керамическая плитка, стены гипсовая штукатурка стен с покрытием керамической плиткой, отделка категории К1, с установкой сантехнического оборудования
  - 21.1.3. Кухни: стяжка пола, гипсовая штукатурка стен с оклейкой обоев под покраску, отделка категории К1 с газовой плиты.

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик ЯкутИнвестСтрой - Ярославль»**

**Директор**

\_\_\_\_\_ **Джиров К.Е.**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_