

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор, 1 этап

место заключения договора: Ярославская область, г. Ярославль.

дата заключения договора: \_\_\_\_\_.

**Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПОБЕДОНОСЦЕВ ГРУПП»**, юридический адрес: 150040, Ярославская область, г. Ярославль, пл Труда, зд. 1, офис 604, ОГРН 1227600014190, ИНН 7604387794 КПП 760401001), именуемое далее «Застройщик», в лице генерального директора Победоносцева Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_

далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые – «Стороны», руководствуясь:

- Гражданским кодексом РФ,
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон о долевом строительстве»);
- Федеральным законом от 07.09.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»,

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### Термины и Толкования

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

**Объект недвижимости** – многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями в границах принадлежащего застройщику земельного участка: кадастровый номер **76:17:107101:16835**, площадью **9122 кв. м.**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: **Ярославская область, Ярославский район, п. Красный Бор**; общая площадь объекта – 16 691 кв. м., в т.ч. площадь части объекта капитального строительства (1 этап) – 8 469,0 кв.м., площадь части объекта капитального строительства (2 этап) – 8 222,6 кв.м.; общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов – 11 050,8, кв. м., в том числе в 1 этапе – 5 796,6 кв.м., во 2 этапе – 5 353,2 кв.м.; общая площадь квартир (за исключением лоджий и балконов) – 10 131,60 кв.м., в том числе в 1 этапе – 5 211 кв.м., во 2 этапе – 4 920,6 кв.м.; площадь нежилых помещений – 51,4 кв.м.; в том числе в 1 этапе – 25,7 кв.м., во 2 этапе – 25,7 кв.м.; количество этажей – 7, в т.ч. подземных этажей - 1; строительный объем – 51 034,59 куб.м., площадь застройки – 2 762,2 кв.м. (далее по тексту настоящего Договора – **Дом, Объект недвижимости** – термины применимы равнозначно).

**Квартира** - объект долевого строительства, структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий (далее по тексту настоящего Договора – **Квартира, Объект долевого строительства** - термины применимы равнозначно).

**Земельный участок** – общая площадь **9 122 кв. м.**, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Красный Бор, принадлежит застройщику на основании Договора аренды недвижимого имущества с правом выкупа № 1-2023 от 14.03.2023г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области, о чем в Едином государственной реестре недвижимости сделана запись государственной регистрации 76:17:107101:16835-76/056/2023-6 22.03.2023.

**Разрешение на строительство** – документ № 76-17-137-2023 выдано 11 июля 2023 года Департаментом строительства Ярославской области, наделяющий Застройщика правом осуществлять строительство Объекта недвижимости.

**Проектная декларация** – документ, обязательный для публикации застройщиком, включающий в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства в сети интернет: <https://наш.дом.рф/>.

**Участник долевого строительства** – гражданин, обязующийся уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома

**Общая площадь Квартиры** - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, балконов, лоджий, веранд и террас.

**Проектные площади Квартиры** – сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас) в соответствии с технико-экономическими показателями, указанными в проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Жилая площадь** - сумма площадей всех комнат.

**Фактические площади Квартиры** – площади Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончании его строительства.

**Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир или нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Цена Договора** (стоимость долевого участия) - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на строительство Квартиры и на оплату услуг Застройщика.

**Уполномоченный Банк** – Банк (эскроу-агент), с которым Застройщиком заключено соглашение в целях осуществления расчетов по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, передачу денежных средств застройщику, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве в соответствии с договором счета эскроу.

Сведения об Уполномоченном Банке:

Наименование Банка: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Фирменное наименование: ПАО Сбербанк

Местонахождение Банка: РФ, г. Москва

Адрес Банка: РФ, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19

Адрес электронной почты Банка: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru)

Телефон Банка: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Бенефициар** – Застройщик, являющийся стороной по договору участия в долевом строительстве, на основании которого открывается счет эскроу, и имеющий право на получение денежных средств со счета эскроу при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

**Депонент** – владелец счета эскроу - участник долевого строительства, осуществляющий внесение денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, стороной которого является, на счет эскроу.

**Счет эскроу** – счет, который открывается Уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора в отношении Дома, в целях передачи Уполномоченным банком (эскроу-агентом) таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с Законом.

**Изменение фасада Дома** - установка (смена) окон, застекление лоджий, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

**Переустройство Квартиры** - изменение расположения технологического и инженерного оборудования в Квартире (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) относительно изначальной проектной документации по Дому.

**Перепланировка Квартиры** - изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в документ (паспорт) технической инвентаризации на Квартиру.

**Существенное нарушение требований к качеству Квартиры** - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 200000 (двухсот тысяч) рублей) или затрат времени (более 3 (трех) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

**Существенное изменение проектной документации Дома** - изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора; изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа соответственно от общей площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора.

**Допустимое изменение общей площади Квартиры** - изменение общей площади Квартиры не более чем на 5 (пять) % от общей площади Квартиры, утвержденной на момент заключения Договора

**Существенное изменение размера Квартиры** – изменение Фактической площади относительно Проектной площади Квартиры более чем на 10 (десять) % по независящим от Участника причинам.

**Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что квартира не будет передана Участнику долевого строительства своевременно** - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 8 (восемь) месяцев.

## 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства, а именно:

### 1.1.1. Квартиру со следующими характеристиками:

подъезд	№ этажа	кол-во жилых комнат	жилая площадь (кв.м.)	площадь кухни (кв.м.)	площадь балкона/ лоджии (кв.м.)	общая площадь квартиры (кв.м.)	Проектная площадь квартиры (кв.м.)	условный номер квартиры

При этом Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Характеристики Объекта долевого строительства указаны в соответствии с проектной документацией и будут уточнены после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома.

1.1.2. Общее имущество в Многоквартирном доме, определяемое в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Расположение и планировка Квартиры указаны в Приложении №2, прилагаемом к настоящему Договору.

1.3. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства приведены в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Адрес, номер, Фактическая площадь, иные характеристики Квартиры будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома.

1.5. Срок окончания строительства Объекта недвижимости - IV квартал 2025 года. Датой окончания строительства является дата получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

1.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 6-месяцев с момента ввода Дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.7. Исполнение обязательств застройщика по передаче Квартиры участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечиваются с момента государственной регистрации настоящего Договора залогом Объекта недвижимости, земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке иные объекты недвижимости.

1.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения, иные документы и права Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.9. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

1.10. Участник долевого строительства одобряет и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, в том числе, но не исключительно, по

передаче в залог земельного участка, его частей, права аренды на него; а также дает согласие на совершение действий (в т.ч., но не исключительно, на проведение межевания земельного участка под эксплуатацию Дома), которые могут повлечь уменьшение общего имущества Дома не более чем на 30%.

1.11. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства на внесение изменений в проектную документацию по Дому, в том числе, но не исключительно, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Доме и/или Квартире, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада Дома, изменение благоустройства земельного участка. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения изменений в проект Дома. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).

1.12. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.13. До подписания настоящего Договора застройщик предоставил Участнику долевого строительства всю необходимую и достоверную информацию, актуальную на день подписания настоящего Договора, предусмотренную п. 2 ст. 10 Закона о защите прав потребителей, которая обеспечила ему возможность выбора, в том числе, но не исключительно, разрешение на строительство, выписку из ЕГРН о государственной регистрации права аренды на земельный участок, проектную декларацию на 1 этап и/или 2 этап, размещенные в Единой информационной системе жилищного строительства в сети интернет: <https://наш.дом.рф/>, учредительные документы застройщика, утвержденный годовой отчет, бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил всю необходимую и достоверную информацию, которая обеспечила ему возможность выбора, понимает содержание настоящего Договора, предоставленной информации и/или документов и согласен с ними.

1.14. Застройщик привлекает денежные средства Участника на строительство Дома путем размещения Участником таких денежных средств на Счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом.

## **2. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.**

2.1. Общая цена настоящего договора составляет [REDACTED] рублей 00 копеек. Цена настоящего договора определяется как произведение размера проектной площади объекта долевого строительства на цену 1 кв. м. общей проектной площади объекта долевого строительства. Цена одного квадратного метра общей проектной площади квартиры составляет [REDACTED] рублей 00 копеек. Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев указанных в п. 2.7., 2.8. настоящего Договора. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

Цена договора включает в себя сумму денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

2.2.1. Депонент: [REDACTED]

2.2.2. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

2.2.3. Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПОБЕДОНОСЦЕВ ГРУПП», ОГРН 1227600014190, ИНН 7604387794, КПП 760401001.

2.2.4. Депонируемая сумма: [REDACTED] рублей 00 копеек.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу (Депонируемая сумма) не начисляются. Вознаграждение Уполномоченному Банку (эскроу-агенту) не выплачивается.

2.3. Экономия, определяемая по окончании строительства как разница между ценой по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская

область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор, и фактическими расходами на строительство, включая расходы по содержанию Застройщика при выполнении функций Застройщика, является вознаграждением за услуги **Застройщика**, используется Застройщиком по своему усмотрению и **Участнику долевого строительства** не возвращается.

2.4. Оплата цены Договора производится **Участником долевого строительства** в рублях непосредственно путем перечисления денежных средств в порядке, предусмотренном п. 2.2. Договора.

2.5. Порядок и сроки внесения Участником долевого строительства (Депонентом) денежных средств (Депонируемой суммы) на счет эскроу: Депонируемая сумма вносится Депонентом на счет эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Днем исполнения обязанности по оплате цены Договора признается день поступления денежных средств на счет эскроу в полном объеме.

2.6. Государственная пошлина за регистрацию Договора долевого участия в строительстве, кадастровый паспорт на Квартиру не входят в Цену Договора и оплачиваются **Участником долевого строительства**.

2.7. Цена договора после его заключения может быть изменена только в случае отступления фактической площади квартиры от проектной площади в сторону увеличения или в сторону уменьшения более чем на 1 (один) кв.м. При заключении настоящего договора Сторонами принято во внимание, что размер общей проектной площади по проектной документации, взятой Сторонами в качестве основы для расчета цены настоящего договора, и фактической площадью квартиры, которая будет определена в результате проведения кадастровых работ Дома после завершения строительства может быть различным.

2.8. В связи с получением данных, установленных в результате проведения кадастровых работ Дома, Стороны определяют следующий порядок взаиморасчетов: если фактическая площадь Квартиры увеличивается/уменьшается более чем на 1 (один) кв.м. по сравнению с проектной площадью Квартиры, Цена Договора изменяется соответственно в сторону увеличения/уменьшения на сумму, определяемую как произведение цены 1 (одного) кв.м. проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.1. Договора, на площадь, превышающую 1 (один) кв.м. разницы между фактической площадью Квартиры и проектной площадью Квартиры.

2.9. С учетом корректировки Цены Договора по результатам проведения кадастровых работ Дома в порядке, предусмотренном п. 2.8. Договора, Стороны производят окончательный взаиморасчет по Цена Договора в безналичном порядке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Стороны, которой подлежит оплата разницы, после чего Стороны подписывают Акт приема-передачи Квартиры.

2.10. Денежные обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

### **3. Передача Объекта долевого строительства**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 1.6 Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства всех его обязательств по настоящему Договору.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому ими Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного п. 1.6 Договора срока передачи Объекта долевого строительства (либо в случае досрочного исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства – за 1 (Один) месяц) до предполагаемой даты передачи Объекта долевого строительства) обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом о долевом строительстве.

Указанное сообщение должно быть направлено в порядке, предусмотренном п. 9.2 Договора.

В сообщении должно быть указано место и время подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. С момента отправления данного уведомления Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта Участнику долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения приступить к приемке Квартиры и окончательному расчету по Договору.

3.5. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта вправе потребовать от Застройщика составление акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в действующем законодательстве Российской Федерации.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 2 (Двух) месяцев. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон. При этом срок, указанный в п.1.6 Договора, продлевается на срок устранения недостатков (при необходимости).

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона о долевом строительстве) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, либо отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, зачислив внесенную Участником долевого строительства сумму инвестиционного взноса на создание Объекта долевого строительства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства указанного в пункте 3.3 уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.7. Участник долевого строительства не вправе распоряжаться Объектом, в том числе проводить его перепланировку и переоборудование, до момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях Объекта Участник долевого строительства вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах, ответственность перед третьими лицами возлагается в полном объеме на Участника долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за Объекта, возникшие в случае проведения Участником долевого строительства вышеуказанных работ с нарушением требований настоящего пункта. В случае возникновения таких недостатков вследствие действий Участника долевого строительства, последний утрачивает право на гарантию качества.

Участник долевого строительства/собственник помещения обязуется компенсировать Застройщику/управляющей компании все убытки, связанные с применением надзорными органами штрафных санкций за выявленные в квартире (помещении) перепланировки и переустройства, осуществленные после подписания Сторонами акта приема-передачи, предусмотренного п. 5.1. настоящего договора, в отсутствие предусмотренных действующим законодательством согласований и разрешений, а также привести объект долевого строительства в первоначальное состояние, предусмотренное проектной документацией.

3.8. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) риск случайной гибели Объекта несет Участник долевого строительства.

3.9. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Объекта несет Участник долевого строительства, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта Участником долевого строительства.

В день передачи Участнику долевого строительства Объекта по Акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор с управляющей организацией, либо вступить в члены ТСЖ (кооператива), либо вступить в непосредственное управление Домом.

3.10. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента его государственной регистрации.

3.11. Участник долевого строительства приобретает долю в праве собственности на общее имущество в Доме одновременно с возникновением права собственности на Квартиру.

3.12. Между Сторонами согласовано, что в случае, если строительство Дома не может быть завершено в срок (в том числе при наступлении форс-мажорных обстоятельств), Застройщик направляет соответствующее уведомление изменить срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в 1.6. Договора. В случае изменения срока передачи Объекта долевого строительства, Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

3.12.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

3.12.2. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику для подписания соглашения об изменении необходимых условий Договора;

3.12.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

3.13. Обязательства Застройщика по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта, в предусмотренных Договором и Законом случаях.

3.14. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

#### **4. Гарантии качества, предусмотренные Договором**

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объект долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема - передачи объекта долевого строительства в Доме.

Гарантийные сроки на отдельные использованные в Объекте долевого строительства и/или Доме изделия, материалы, оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей (поставщиков) этих изделий, материалов, оборудования.

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Квартиры либо вследствие ненадлежащего его ремонта (перед проведением ремонтных работ необходимо осуществлять подготовительные мероприятия по просушиванию стен, полов, потолков Квартиры от внутренней влаги), перепланировок и переустройств Квартиры, работ по изменению фасада Дома, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами). Застройщик не несет ответственность за недостатки и строительные недоделки, не отраженные Участником в Смотровом листе и/или в Акте приема-передачи Квартиры (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

4.5. Сторонами согласовано, что первым требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 60 (шестьдесят) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

#### **5. Срок действия Договора и его досрочное прекращение**

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

5.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

5.3. Отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

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

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома, неоговоренного Сторонами;

5.5. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в п.2.3. Договора, в течение более чем два месяца, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об отказе.

5.6. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон или в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ, с учетом положений п. 3.12 настоящего Договора.

5.7. Участнику долевого строительства не позднее 60 (шестидесяти) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет уплаты Цены Договора денежные средства.

5.8. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные и отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные Расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

## **6. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров**

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

6.2. В случае нарушения установленного Договором сроков внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. 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 гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

6.4. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона о долевом участии. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

6.5. В случае несоблюдения Участником требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

## **7. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

7.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

7.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

7.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия, экономический спад, эпидемия, пандемия, и иные общественные события;

7.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

7.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

7.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.



7.4. В случае более чем 2 (двух)-месячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

## **8. Прочие условия**

8.1. Стороны обязуются в согласованные сроки совершить все действия необходимые для государственной регистрации Договора, а именно: обратиться в соответствующий государственный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлениями о государственной регистрации Договора и всеми необходимыми документами.

8.2. Участник долевого строительства обязан в течение 40 (Сорока) календарных дней с момента передачи Объекта зарегистрировать право собственности на Объект.

8.3. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается только после получения письменного согласия Банка и Застройщика Объекта долевого строительства с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства только после полной уплаты Цены Договора.

8.4. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора, в том числе дополнительные соглашения к Договору, а также в согласованные сроки совершать все действия, необходимые для государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору.

8.5. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, включая (но не ограничиваясь) фамилию, имя, отчество, дату рождения, место рождения, СНИЛС, адрес места жительства, реквизиты паспорта (иного документа, удостоверяющего личность, в соответствии с действующим законодательством), семейное положение, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

8.6. В результате исполнения настоящего договора не возникает общей долевой или общей совместной собственности на построенный объект, кроме общей долевой собственности на места общего пользования и на земельный участок. Построенные жилые и нежилые площади передаются в частную собственность физических и юридических лиц в соответствии с договорами, заключенными ими с Застройщиком, и Участник долевого строительства не претендует на какие-либо иные жилые и нежилые площади в построенном объекте, кроме Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему договору.

8.7. Участник долевого строительства уведомлен о возможном наличии в Объекте долевого строительства строительных недостатков, не препятствующих проведению подготовительных, ремонтных и отделочных работ и устранение которых возможно за счёт проведения таких работ, к которым стороны договорились отнести в том числе: устранимые недостатки стен, пола и потолков, включая мелкие трещины, сколы, выбоины и иные неровности, трещины и зазоры в местах примыкания оконных блоков, видимые неровности и высота дверных проемов.

Стороны договорились, что цена договора, указанная в разделе 2 настоящего Договора, сформирована с учетом возможного возникновения недостатков, указанных в настоящем пункте.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он надлежащим образом предупрежден Застройщиком об обстоятельствах, изложенных в настоящем пункте, что является надлежащим выполнением обязанности Застройщика по предупреждению Участника долевого строительства относительно недостатков товара (работы, услуги) и качества товара.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

9.2. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны подтверждают, что допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Застройщика при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством.

9.3. Все уведомления одной Стороны другой будут считаться совершенными надлежащим образом, если направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому

адресу соответствующей Стороны, указанному в настоящем договоре или вручены Участнику долевого строительства или уполномоченному представителю Застройщика лично под расписку.

9.4. Обо всех изменениях сведений каждая Сторона обязана немедленно уведомить другую Сторону в устном порядке, одновременно продублировав указанное уведомление в письменном виде в течение 3 (Трех) дней с даты изменения соответствующих сведений.

9.5. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего Договора и достижением его цели, Застройщик имеет право осуществлять информирование Участника долевого строительства на адрес электронной почты, а также путем СМС-информирования либо посредством любого мессенджера (WhatsApp, Viber и др). Такое информирование осуществляется по реквизитам Участника долевого строительства: \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_.

9.6. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_ (трех) экземплярах, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства, и один для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

ПРИЛОЖЕНИЯ к Договору:

1. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства.

2. План \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этажа, \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) подъезда, с выделением на нем Квартиры.

## 10. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
к Договору № \_\_\_\_участия в долевом  
строительстве многоквартирного жилого дома с инженерными  
коммуникациями, расположенного по адресу: Ярославская  
область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, п. Красный  
Бор, 1 этап от \_\_\_\_\_ г.

**Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства**

№ п/п	Наименование	Показатель характеристики
	Этажность здания	7
1.	Количество квартир	192
2.	Высота этажа потолков в жилых помещениях	2,7 м
	<b><u>Строительные конструкции и детали дома:</u></b>	
3.	Фундаменты	Сборный железобетонный
4.	Наружные стены	Облицовочный лицевой камень/кирпич, камень керамический пористый
5.	Внутренние стены	Керамический кирпич, камень керамический
6.	Перегородки межкомнатные	Пазогребневый блок
7.	Перекрытия	Пустотные железобетонные плиты
8.	Лестницы	Железобетонные сборные
9.	Кровля	Плоская с наплавляемой гидроизоляцией
10.	Подоконные доски	Пластиковые
11.	Оконные блоки	Двухкамерный стеклопакет в пластиковых переплетах
12.	Балконы, лоджии	Витражное остекление из алюминиевого профиля
13.	Дверные блоки	Входные- металлические
	<b><u>Внутренние отделочные работы квартиры:</u></b>	
14.	Потолки	Без отделки
15.	Стены (комнат, перегородки комнат и коридоров)	Простая штукатурка
16.	Полы	Цементно-песчаная стяжка пола
17.	Инженерное оборудование	Газовый котел, газовая плита.
18.	Электроснабжение	Центральное, установка электрического щита с прибором учета на лестничной площадке, установка распределительного щита в квартире без разводки по квартире
19.	Водоснабжение	Холодное водоснабжение – центральное, монтаж внутриквартирных стояков холодного водоснабжения с установкой приборов учета без разводки труб водоснабжения до сантехнических приборов. Сантехнические приборы: унитаз, ванна, мойка, раковина не устанавливаются. Горячее водоснабжение – индивидуальное (газовый котел).
20.	Водоотведение (канализация)	Центральное, монтаж внутриквартирных стояков водоотведения (канализации) без разводки труб водоотведения до сантехнических приборов.
21.	Отопление	Индивидуальное (поквартирное от газового котла) с разводкой, приборы отопления
22.	Газоснабжение	Центральное
23.	Приборы учета	Индивидуальные приборы учета на газ, электричество, холодное водоснабжение
24.	Благоустройство	Покрытие проездов асфальто-бетонное, озеленение-травяным газоном, площадки для стоянки автомобилей, детская игровая площадка.
25.	Лифты	Лифт и оборудование в каждом подъезде, согласно проекту
26.	Класс энергоэффективности	В (высокий)
27.	Класс сейсмостойкости:	классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и

		не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).
--	--	--

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор, 1 этап от \_\_\_\_\_ г.**

**План \_\_\_\_\_ этажа \_\_\_\_\_ секции (подъезда) с выделением на нем  
квартиры № \_\_\_\_\_**

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_