

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г Ярославль

« ____ » _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик "ФОРУМ"», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Инь Лиу**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин _____, _____ г.р., место рождения _____ паспорт серия _____ № _____ выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФОРУМ», которое имеет на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 76:17:107101:17886 (благоустройство 76:17:107101:7944, общей площадью 7082 (благоустройство 4014) кв.м., расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельский округ, поселок Красный Бор, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и инженерными коммуникациями.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на помещения в многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (далее — Закон);

- Устав Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФОРУМ»;

- Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от "01" февраля 2016г. N 447А/2016;

- Свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;

- Разрешение на строительство объекта недвижимости: №76-17-068-2023г. от 21.04.2023г до 21.08.2025г.

- Выписка из ЕГРН о государственной регистрации права собственности на земельный участок на основании Договора купли-продажи № 2 выдан 02.06.2020г., Договора купли-продажи выдан 01.08.2019г., решение о перераспределении земельных участков выдан 07.09.2022г, собственность № 76:17:107101:17886-76/061/2022-1 от 26.09.2022г.

- Проектная декларация, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф> в редакции актуальной на момент подписания настоящего договора.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с вышеуказанными документами в редакции, актуальной на момент подписания договора

1.2 Участник долевого строительства - гражданин или юридическое лицо, денежные средства которых привлекает Застройщик для возмещения затрат на долевое строительство многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с возникновением у участников долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.3. Многоквартирный дом (далее - Дом) - жилой дом, (**строение 2**) **1-й, 2-й этап**, который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельский округ, поселок Красный Бор. Общая характеристика многоквартирного дома:

Количество этажей	9
Общая площадь многоквартирного дома	11571,64
Материал наружных стен	камень керамический пустотелый поризованный с утеплением
Материал поэтажных перекрытий	Пустотные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости	согласно СП 14.13330.2014г., который характеризуется сейсмической интенсивностью менее 6 баллов, соответственно специальные антисейсмические мероприятия в проекте не предусмотрены

Указанный адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. По окончании строительства Дому будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Подписанием настоящего договора Стороны согласовали, что Участник долевого строительства не осуществляет вложения денежных средств в строительство иных жилых и нежилых помещений, не являющихся Объектом долевого строительства по настоящему договору и не возражает против присоединения к строительству Многоквартирного дома в отношении иных Объектов долевого строительства третьих лиц. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора выражает согласие на изменение проектной документации в части, не затрагивающей планировку Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.5 настоящего договора.

1.5. Стороны согласовали, что характеристики Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома определены в соответствии с проектной документацией и могут уточняться по итогам технической инвентаризации Многоквартирного дома.

1.6. Стороны договорились под существенным изменением Объекта долевого строительства считать отклонение площади Объекта долевого строительства по итогам технической инвентаризации Многоквартирного дома более чем на 5% от проектной

площади, указанной в п. 1.5. настоящего договора. Стороны согласовали, что под существенным изменением проектной документации понимается – изменение проектной документации в отношении Объекта долевого строительства, изменяющее более чем на 5% проектную общую площадь Объекта долевого строительства.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства, отвечающий требованиям настоящего Договора в установленном настоящим договором порядке.

2.2. Объект долевого строительства — жилое помещение, назначение: квартира, имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер №	
Подъезд №	
Этаж	
Количество комнат:	
Проектная общая площадь, м ²	
Проектная общая приведенная площадь, м ²	
Комната, проектная площадь м ²	
Кухня, проектная площадь м ²	
Прихожая, проектная площадь м ²	
Туалет, проектная площадь м ²	
Ванная комната, проектная площадь м ²	
Балкон с коэффициентом 0,5, проектная площадь м ²	

Расположение Объекта долевого строительства согласно Приложению № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

Площадь Объекта долевого строительства является проектной и подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Дома, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

В общую площадь Объекта долевого строительства входит площадь лоджий, балконов и прочих не отапливаемых помещений.

2.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

2.4. Срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – не позднее 21 августа 2025г.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до 31 марта 2026г., но не позднее 6 (шести) месяцев с момента получения

разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Стороны договорились, что Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по настоящему договору и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора это размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства

3.2. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, что соответствует долевого участию в строительстве _____ кв.м. проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета _____ (_____) рублей за один квадратный метр проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Дома, связанные с созданием Многоквартирного дома и отнесенные Законом к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

3.3 При определении окончательной стоимости Объекта долевого строительства к моменту передачи его в собственность Участнику долевого строительства с целью окончательных расчетов по Договору Стороны договорились учитывать фактическую общую приведенную площадь Объекта долевого строительства. Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана Дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

3.4. В случае увеличения фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной общей приведенной площадью, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести доплату разницы стоимости Объекта долевого строительства, исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.2. Договора.

Доплата Участником долевого строительства денежных средств производится в течение 10 (десяти) дней со дня получения от Застройщика сообщения, но в любом случае не позднее подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.

3.5. В случае уменьшения фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной общей приведенной площадью, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства разницу стоимости Объекта долевого строительства, исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.2. Договора.

Возврат денежных средств Застройщиком производится в течение 10 дней с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и предъявления Застройщику письменного заявления с указанием счета, на который должен быть произведен возврат.

3.7. Перерасчет цены Договора на основании последующих замеров, выполненных по инициативе Участника долевого строительства, не производится.

3.8. Изменение общей площади общего имущества Дома для расчетов не принимается.

3.9. 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. ПОРЯДОК И СРОКИ РАСЧЕТОВ

4.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 3.2 настоящего Договора, на открытый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» счет эскроу в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.2 Оплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару).

4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 760402001, к/с: 30101810100000000612 в Отделение г. Калуга, БИК 042908612, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8-800-200-57-03)(далее – ПАО Сбербанк или «Эскроу-агент»);

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "ФОРУМ", ИНН 4401168833/КПП 440101001, ОГРН 1164401050956, юридический адрес: 156011, Россия, город Кострома, улица Чернигинская наб., дом 6, помещение 1;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены договора, согласованного сторонами в п. 4.1., на срок два месяца и более, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4. Днем исполнения обязанности по оплате признается день поступления денежных средств на счет эскроу. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

4.5. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами) денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

5.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором с отделкой, которая включает в себя следующее:

монтаж системы водоснабжения до счетчика учета	+
монтаж системы электроснабжения	+
монтаж системы теплоснабжения	+
установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	+
разводка горячего и холодного водоснабжения по квартире и санузлам	+
установка внутриквартирных перегородок без черновой отделки	+
установка оконных блоков ПВХ без внутренней отделки	+
остекление балконов и лоджий	-
установка входной двери	+
газовая плита	+
на полу цементная стяжка	-
штукатурка кирпичных стен	-
установка сантехнического оборудования	-
установка межкомнатных дверей	-
монтаж газового котла	+
газовый котел	+

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства и готовности Объекта к передаче. Такая передача может состояться и ранее срока, согласованного Сторонами.

С момента подписания передаточного акта либо составления в случаях, указанных настоящим Договором передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке Участник долевого строительства несет риск случайной гибели и/или повреждения Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, а также ответственность за причинение вреда имуществу других Участников долевого строительства (собственников), третьих лиц.

5.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.5. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона, Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект и указанного в п.3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

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

5.2.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный п. 5.1.5 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч.5 ст. 8 Закона) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в ч. 3 ст. 8 Закона).

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

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 5.1.5 настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

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

5.2.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке менять нумерацию и количество помещений в здании, при этом Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о таких изменениях.

5.2.6. Застройщик вправе после ввода объекта строительства в эксплуатацию самостоятельно осуществлять управление домом либо не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию по своему усмотрению заключить договор управления с управляющей организацией. Счета на обслуживание и содержание Объекта долевого строительства, а также за коммунальные услуги выставляются на имя Участника долевого строительства на основании передаточного акта Объекта долевого строительства, подписанного между Сторонами настоящего Договора, независимо от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.2.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Участник долевого строительства обязан:

6.1.1. Своевременно в срок, предусмотренный п.4.1. настоящего Договора, внести платеж по настоящему Договору.

6.1.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение трех рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Дома и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о

завершении строительства Дома до момента подписания передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.1.3. В соответствии с п. 5.2.1 настоящего Договора подача Участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не требуется и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на Объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав указанный в п. 2 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

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

6.1.5. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента изменения места регистрации или места фактического проживания, почтового адреса, номера контактного телефона Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика заказным письмом с описью вложения, в противном случае, все извещения и уведомления, совершенные по ранее указанным адресам, будут считаться надлежащими, а Участник долевого строительства уведомленным.

6.2. Участник долевого строительства вправе:

6.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика при условии исполнения обязанности по оплате Цены Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации Договора и до подписания сторонами передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки прав и обязанностей с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также о последствиях несоблюдения положений ч. 3 ст. 382 ГК РФ.

6.2.2. Осуществлять перепланировку и выполнять внутренние строительные и (или) ремонтные работы в Объекте долевого строительства только с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Нарушение данного правила влечет ответственность Участника долевого строительства в виде штрафа в размере 10% (десяти процентов) от цены настоящего договора, указанной в пункте 3.2., и обязанность компенсировать убытки Застройщика (в том числе затраты Застройщика на приведение Объекта долевого строительства в в состояние, соответствующее проектной документации) или третьих лиц, связанные с самовольным изменением Объекта долевого строительства и (или) общего имущества Многоквартирного дома.

6.2.3. 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.

6.2.4. 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.

6.2.5. В случае обнаружения ненадлежащего качества Объекта долевого строительства при его приемке либо в течение гарантийного срока Участник долевого строительства имеет право потребовать безвозмездного устранения недостатков, а Застройщик обязуется устранить такие недостатки в срок, согласованный Сторонами. В случае отказа Застройщика от удовлетворения указанного требования Участник долевого строительства вправе заявлять требования, предусмотренные подпунктами 2 и 3 части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.2.6. Стороны согласовали, что срок на устранение недостатков согласовывается сторонами с учетом объема и сложности выявленных недостатков, а также сезонности их устранения, но не более 6 (шести) месяцев с момента подписания Акта о выявлении таких недостатков.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, уточненной проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, Участник долевого строительства, на основании п.2 ст.7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004г. вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Предъявление иных требований к Застройщику исключаются поскольку не предусмотрены настоящим Договором.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, по настоящему Договору составляет 5 лет с момента подписания передаточного акта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 года с момента подписания передаточного акта. Все претензии по настоящему Договору, в том числе по дефектам и недоделкам принимаются в течение гарантийного срока в письменном виде.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, возникшие по вине Застройщика, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 3-х месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Наличие недостатков должно быть подтверждено заключением эксперта Торгово-Промышленной Палаты Ярославской области.

7.4. Застройщик имеет право при возведении и отделке Объекта долевого строительства заменить материалы на аналогичные, соответствующие техническим регламентам, строительным, санитарным и др. нормам и правилам.

8. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, являющейся Объектом долевого строительства (может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади);

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

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

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 3.2. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

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

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

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

8.4.2. в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

8.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п.5.1.5 настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по

указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п.8.4 настоящего Договора.

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

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

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1 Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора несет Участник долевого строительства.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе ФЗ РФ 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»

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

10.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подсудности.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.1. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

11.3. Застройщик до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и подписания Участником долевого строительства передаточного акта несет все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей Дома и входящего в его состав Объекта долевого строительства.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

"Форс-мажор" означает:

1) любой указ, распоряжение, письменную директиву, нормативные и ненормативные любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора, а также действие или бездействие такого государственного органа, препятствующее выполнению Сторонами настоящего Договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

13.2. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, на обработку своих персональных данных, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе (месте регистрации по месту жительства), семейном положении, абонентском номере, документе, удостоверяющем личность (в т.ч. о дате выдачи указанного документа, выдавшем его органе), которые могут быть использованы при заключении с Застройщиком настоящего договора, а также иной информации, личного характера, предоставленной Застройщику в указанных целях.

13.3 Если в результате правовой экспертизы представленных документов регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

13.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации.

13.5. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, прав и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

13.6. Настоящий Договор составлен на 14-ти страницах, в трех экземплярах: один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «ФОРУМ»,
156011, г. Кострома, ул. Чернигинская наб.,
дом 6, помещение 1,
тел.: 8-967-684-1155
ИНН 4401168833, КПП 440101001
ОГРН 1164401050956,
р/с 40702810129000002298
Костромское отделение №8640 ПАО
СБЕРБАНК
БИК 043469623,
к/с 30101810200000000623.
Застройщик:

_____ Инь Лиу

Участник долевого строительства:

Участник долевого строительства

Приложение №1
к договору долевого участия №
от _____ 2024года. -комнатная квартира
Усл. № __ Этаж __
Общая площадь _____ кв.м

1	Комната	М2	
2	Кухня	М2	
3	Санузел	М2	
4	Коридор	М2	
5.	Балкон с пониж. коэффициентом 0,5	М2	

Расположение Объекта долевого строительства:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ Инь Лиу
