

ДОГОВОР № Х-3405

участия в долевом строительстве малоэтажного многоквартирного жилого дома

г. Ярославль

«XX» XXXXXX XXXX года

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Берега-Строй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице представителя - гражданка РФ, XXXXXXXXXXXX, XXXXX г.р., место рождения: XXXXXXXX, паспорт РФ: серия XXXX № XXXXXX, выдан XXXXX года, XXX, код подразделения XXXXX, зарегистрирована по адресу: XXXXXXXXXXXXXXX, СНИЛС № XXXXXXXXXXXX, действующей на основании доверенности XXXXXXX XXXXX XX.XX.XXXXXг., удостоверенной нотариусом Ярославского нотариального округа XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, зарегистрировано в реестре за № XXXXXXXX, именуемое далее «**Застройщик**» с одной стороны, и

«**Участник долевого строительства**» (Дольщик): гражданка РФ, XXXXXXXXXXXX, XXXXX г.р., место рождения: XXXXXXXX, паспорт РФ: серия XXXX № XXXXXX, выдан XXXXX года, XXX, код подразделения XXXXX, зарегистрирована по адресу: XXXXXXXXXXXXXXX, СНИЛС № XXXXXXXXXXXX, ИНН XXXXXXXXXXXX, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома о нижеследующем:

1. Юридические основания к заключению договора.

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту –ФЗ №214-ФЗ), Гражданским кодексом Российской Федерации;

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются все необходимые юридически действительные права, полномочия, разрешения документы, а именно:

- настоящий договор участия в долевом строительстве;
- Разрешение на строительство № 76-517304-019-2023 от 07.02.2023г., выданное Департаментом строительства Ярославской области. Срок действия разрешения на строительство – до 08.02.2026 года;
- Договор аренды земельного участка, предоставленного для строительства № 460, от 21.09.2021 г., в отношении земельного участка: 3279 кв.м, расположенный по адресу: Ярославская область, р-н Ярославский, Ивняковский сельский округ, пос. Ивняки, кадастровый номер 76:17:168701:3405.
- Проектная декларация и вся прочая информация, подлежащая в соответствии с Законом раскрытию, размещается в единой информационной системе жилищного строительства. Адрес сайта единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) в сети Интернет - <https://наш.дом.рф>.

2. Термины и определения.

2.1. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре, имеют следующее содержание:

- **Объект долевого строительства** - квартира, доля в праве собственности на общее имущество, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру, расположенные в строящемся доме и подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

- **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

- **Общая проектная площадь Квартиры** – площадь Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора, которая включает в себя все помещения, относящиеся к квартире в т.ч. и подсобные, жилые, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, без применения понижающих коэффициентов.

- **Фактическая площадь Квартиры** – площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства.

- **Общее имущество многоквартирного жилого дома** - крыльца, тамбуры, лестничные площадки, лестницы, щиты электрические поэтажные с квартирными счетчиками учета электроэнергии, электрощитовая, система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, электрическая разводка, светильники в подъезде на лестничных площадках, земельный участок с кадастровым номером 76:17:168701:3405, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

- **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства**

_____дольщик

_____застройщик

Застройщику, состоит из суммы денежных средств направляемых на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**.

3. Предмет договора.

3.1. Предметом договора является участие Дольщика в долевом строительстве малоэтажного многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями. Количество этажей – 5, в том числе количество подземных – 1. Общая площадь объекта – 3185,0 кв.м, площадь жилых помещений (с учетом летних помещений К=1) – 2559,72 кв.м, строительный объем – 12518,61 куб.м., строительный объем подземной части – 1981,36 куб.м, площадь жилых помещений (без учета летних помещений К=1) – 2453,28 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 76:17:168701:3405, по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Ивняковский сельский округ, в районе пос. Ивняки, а именно: в строительстве квартиры, общей проектной площадью с характеристиками указанными в п.3.2; Класс сейсмостойкости Объекта не нормируется; класс энергоэффективности – В.

3.2. По окончании строительства многоквартирного дома Дольщику передаются для оформления права собственности: квартира, находящаяся в малоэтажном многоквартирном жилом доме - далее по тексту именуемая «квартира» и общее имущество в малоэтажном многоквартирном жилом доме по строительному адресу: Российская Федерация, Ярославская область, Ярославский район, Ивняковский сельский округ, в районе пос. Ивняки, на земельном участке с кадастровым номером 76:17:168701:3405, расположение Квартиры указано на плане создаваемого объекта, с которым Дольщик ознакомлен и согласен (приложение № 1 к настоящему договору), квартира передается Дольщику с качественными характеристиками оговоренными пунктом 9 настоящего договора:

Описание Объекта долевого строительства по настоящему договору:

№ подъезда	Этаж	Номер квартиры	Тип квартиры	Общая площадь квартиры, кв.м	Количество и Площадь летнего помещения (балкона), кв. м	Общая проектная площадь квартиры кв. м.
Х	Х	Х	Х-комнатная	ХХ	ХХ	ХХ

В общую проектную площадь квартиры входит общая площадь квартиры и площадь летнего помещения (балкона), общая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений квартиры, а также летних помещений (балкон) без применения понижающего коэффициента для летних помещений (балкона).

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости о регистрации может указываться площадь квартиры без учета площади летних помещений (балкона), последние указываются в сведениях о технической инвентаризации.

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 1998г. 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.

3.3. Срок окончания строительства – I квартал 2026 года. Датой окончания строительства является дата получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Застройщик вправе сдавать дом в эксплуатацию поэтапно (очередями).

3.4. Срок передачи Объекта долевого строительства – в течение 3 (трех) месяцев с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

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

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

3.7. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно.

3.8. Застройщик вправе внести в строящийся Жилой дом и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные, планировочные изменения в части, прямо не обусловленной Сторонами в тексте Договора, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в

_____дольщик

_____застройщик

целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

3.9. Участник долевого строительства одобряет и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, права его аренды, межевание под эксплуатацию дома, на изменение проектной документации, а также перепланировку технических помещений, чердака и иных помещениях не являющихся частями квартир и не входящих в состав общего имущества дома или входящих в него с изменением площади более чем на 20%.

3.10. Участник долевого строительства выражает свое согласие на преобразование (раздел, выдел) во время действия Договора Земельного участка, указанного в п.1.2 Договора, в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранение установленного на основании ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате преобразования Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется. При этом стороны пришли к соглашению, что изменения площади и/или границ Земельного участка не влечет изменения Цены Договора.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после получения права собственности на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта вправе направить Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта.

Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору.

В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

3.11. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 3.10. Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела Земельного участка.

4. Цена договора.

4.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства составляет **XXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) рублей**, Указанная стоимость является окончательной и не подлежит изменению, за исключением случаев, указанных в п. 4.3, 4.4, настоящего Договора.

4.2. Расходование денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, может быть осуществлено на следующие цели:

- на строительство (создание) многоквартирных домов (иных объектов недвижимости) или возмещения затрат на их строительство (создание);

- на приобретение (аренду или субаренду) земельных участков, на которых осуществляется строительство жилья или иных объектов;

- на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также на проведение государственной экспертизы этой документации в случае обязательности проведения экспертизы;

- на строительство систем инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов или иных объектов недвижимости к таким сетям, если это предусмотрено проектной документацией;

- на внесение платы за подключение (присоединение) к сетям инженерно – технического обеспечения;

- на возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на реконструкцию

_____дольщик

_____застройщик

социальных объектов), если строительство осуществляется на участках, предоставленных застройщику на основании данного договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

- на возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории путем строительства объектов инженерно – технической инфраструктуры, если строительство осуществляется на участке, предоставленном для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- на обслуживание и погашение займов и кредитов в т.ч. уплату процентов и договорных неустоек привлекаемых застройщиком для своевременного финансирования строительства дома. Оплата (финансирование) расходов и обременений, необходимых для реализации проекта по строительству дома, допускается в том числе если они были понесены до заключения настоящего договора.

- работы по возведению временных зданий и сооружений;

- работы и услуги по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию;

- благоустройство территории согласно Проектной документации и прочие работы, выполняемые Застройщиком в процессе строительства Многоквартирного дома;

- финансирование услуг по рекламе проекта;

- покрытие фактических затрат, связанных с содержанием службы заказчика;

при этом вносимая Участником долевого строительства денежная сумма на услуги Застройщика включает в себя, в том числе, и оплату следующих услуг: консультирование Участника долевого строительства по вопросам приобретения объекта, составление и сопровождение настоящего Договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, помощь в сборе и оформлении пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора;

- расходы по формированию единого комплекса недвижимого имущества (технический учет и техническая инвентаризация многоквартирного дома, проектирование границ земельного участка, землеустроительные работы и прочее);

- уплату всех видов налогов, сборов и платежей, связанных со строительством многоквартирного дома;

- другие расходы, необходимые для строительства и последующей эксплуатации многоквартирного дома как в период строительства, так и после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;

Затраты по строительству Дома признаются таковыми независимо от времени их осуществления (до заключения настоящего Договора или после).

Вознаграждением застройщика считается вся экономия денежных средств, то есть разница между полученными от дольщиков денежными средствами и затратами на строительство.

4.3. В случае, если по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, фактическая площадь квартиры будет больше чем на 1 кв.м. площади квартиры, предусмотренной пунктом 3.2. настоящего договора – стоимость квадратных метров, составляющих разницу, подлежит оплате Дольщиком по цене, указанной в п. 4.1., не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня получения Дольщиком от Застройщика соответствующего уведомления на основании обмеров, проведенных органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. К указанному уведомлению Застройщик прикладывает документ, выданный органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, подтверждающий увеличение фактической площади квартиры. При этом учитываются данные о площади всех помещений квартиры, полученные по результатам его технической инвентаризации без применения понижающих коэффициентов.

4.4. В случае, если по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, фактическая площадь квартиры будет меньше чем на 1 кв.м. площади квартиры, предусмотренной пунктом 3.2. настоящего договора – стоимость квадратных метров, составляющих разницу, возвращается Застройщиком Дольщику по цене, указанной в п. 4.1., не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня проведения обмеров, проведенных органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. К указанному уведомлению Застройщик прикладывает документ, выданный органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, подтверждающий уменьшение фактической площади квартиры. При этом учитываются данные о площади всех помещений квартиры, полученные по результатам его технической инвентаризации без применения понижающих коэффициентов.

4.5. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях и иными не запрещенными законодательством способами.

5. Порядок расчетов.

_____дольщик

_____застройщик

5.1. Денежные средства в сумме XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) рублей уплачиваются Участником долевого после государственной регистрации настоящего Договора в органах государственной регистрации в течение трех рабочих дней;

5.2. 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 30.12.2004г. «№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: 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, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских;

- Депонент: ФИО XXXXXXXXX;

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Берега-Строй»;

- Депонируемая сумма: XXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) рублей;

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение трех рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве по законодательству Российской Федерации.

- Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 08.02.2026 г.

5.3. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств в сумме XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXX) рублей любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

5.4. 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.

5.5. Обязанность участника долевого строительства по уплате, обусловленной договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.6. В случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

6. Передача квартиры Дольщику.

6.1. Застройщик обязуется в срок не позднее двух месяцев до сдачи дома в эксплуатацию провести техническую инвентаризацию жилого дома и получить технический паспорт на жилой дом.

6.2. Застройщик в течение 3 недель с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предоставить Дольщику данные о фактической площади квартиры. В течение 30-и рабочих дней после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязуется уведомить Дольщика по контактному телефону или Застройщиком должно быть направлено по почте заказное письмо с описью о вложении и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено лично Участнику долевого строительства под расписку или другими способами оговоренные сторонами (письмо по электронной почте, сообщение на вайбер или ватсап), о готовности квартиры к осмотру Дольщиком на предмет соответствия квартиры требованиям договора и уровню потребительских качеств, указанных в разделе 9 настоящего договора; 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.

6.3. Дольщик в срок не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности квартиры к осмотру, производит осмотр квартиры на предмет соответствия их требованиям договора и уровню потребительских качеств, указанных в разделе 9 настоящего договора, и по результатам осмотра подписывает акты приема-передачи в отношении квартиры, либо направляет Застройщику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием причин.

_____дольщик

_____застройщик

6.4. Застройщик не позднее 3 (трех) месяцев после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, при условии выполнения Дольщиком обязательств по оплате квартиры, передает Дольщику по акту приема-передачи квартиру. К акту приема-передачи квартиры прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи квартиры.

Акты приема - передачи на квартиру подписываются Застройщиком и Дольщиком или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

Оформление права собственности на квартиру Дольщик производит самостоятельно и за свой счет.

6.5. 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 6.2. уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, а также в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. 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 т.ч. оплачивать расходы, связанные с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плату за коммунальные услуги, 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.

6.9. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование, обслуживающее имущество более одного собственника, принадлежит в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

6.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема – передачи жилой квартиры.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема - передачи квартиры.

7. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям проектной документации на дом.

7.2. В случае выявления в процессе передачи и принятия Объекта каких-либо недостатков Стороны письменно фиксируют такие недостатки.

Не признается недостатком и основанием для отказа от приемки Участником Объекта:

_____дольщик

_____застройщик

- наличие неотрегулированных оконных конструкций;
- наличие забурин и цаппин на проемах вентиляционных каналов;
- образование конденсата на ограждающей конструкции вследствие нарушения температурно-влажностного режима проветривания при закрытых окнах;
- иных недостатков, не отраженных в акте технического осмотра Объекта.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 лет. Указанный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства (в т.ч. Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства). Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, устанавливается равным 3 (трем) годам и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.4. В случае выявления и предъявления Участником долевого строительства Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока, Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с Участником долевого строительства.

7.5. После предъявления требования Застройщику, указанного в пункте 7.4 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан обеспечить доступ к Объекту долевого строительства для его осмотра Застройщиком и эксплуатирующей организацией, экспертом, оценщиком, с целью фиксации недостатков (дефектов), установления причины их возникновения, а также определения сроков их устранения. По результатам обследования составляется соответствующий акт.

7.6. Застройщик устраняет выявленные недостатки самостоятельно или с привлечением иных организаций.

В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта и иных строительных работ, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случае переустройства, перепланировки или переоборудования Объекта долевого строительства без согласования и получения разрешения в компетентных органах на проведение таковых в соответствии с действующим законодательством.

8. Права и обязанности сторон.

8.1. Застройщик обязуется:

8.1.1. Передать квартиру Дольщику после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию при условии выполнения Дольщиком обязательств по оплате квартиры.

8.1.2. Передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, требованиям раздела 9 настоящего Договора. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества такого объекта или иными недостатками, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованный сторонами разумный срок.

8.1.3. 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 Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В

_____дольщик

_____застройщик

случае несогласия Дольщика на изменение Договора, Застройщик несет ответственность за возникшее по его вине нарушение сроков строительства, предусмотренную разделом 7 Договора.

8.2. Застройщик имеет право:

8.2.1. До окончания строительства Многоквартирного жилого дома самостоятельно вносить в Проектную документацию изменения, не затрагивающие пункт 9 данного договора.

8.2.2. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2.3. В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, заключить договор управления Многоквартирным домом с управляющей организацией до заключения **Участником долевого строительства** договора управления Многоквартирным домом с управляющей организацией.

8.3. Дольщик обязуется:

8.4. Оплатить долевое участие в сумме согласно Договору. Оплата производится в сроки, установленные Договором.

8.5. Принять квартиру по акту приема-передачи в течение пяти рабочих дней с момента предъявления Застройщиком.

8.6. Своевременно извещать **Застройщика** об изменении своего фактического адреса места жительства, паспортных данных, контактных телефонов. В случае неисполнения данной обязанности, Застройщик не несет ответственность за несвоевременное получение Дольщиком сообщений, уведомлений и т.д. и последующие последствия в рамках исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору.

8.7. После подписания **Акта-приема передачи** заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, вносить плату за коммунальные услуги.

8.8. Оформить право собственности на квартиру согласно действующему законодательству.

8.9. До регистрации в установленном порядке права собственности на квартиру не производить перепланировку квартиры (снос стен и перегородок, установку решеток, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ - с инспекцией энергетического надзора.

8.10. Участник долевого строительства извещен Застройщиком о недопустимости самовольного переоборудования жилых помещений и внутриквартирных инженерных сетей до момента заключения постоянных договоров газо-, водо-, энергоснабжения и подписания актов приема-передачи всех квартир многоквартирного жилого дома.

8.11. Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с передаваемой Застройщиком Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правилами и условиями эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящей в его состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.12. В случае аварий внутренних тепло - энерго - и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Дольщиков) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

8.13. Не передавать права и обязанности Дольщика, возникающие из Договора, третьим лицам по договору уступки, без согласия Застройщика.

9. Ответственность сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома государственной комиссии и передачи квартиры Дольщику по акту приема-передачи, при условии полного расчета между Сторонами.

Прекращение настоящего Договора согласно настоящему пункту, не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 5.8. настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

10.3. Расторжение настоящего Договора возможно по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством, а также по соглашению сторон.

_____дольщик

_____застройщик

10.4. В случае одностороннего отказа по основаниям предусмотренных законом одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление, с причинами расторжения, должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Денежные средства, внесенные Дольщиком на момент расторжения Договора, возвращаются Дольщику в течение 15 календарных дней с даты отправки уведомления.

10.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты полной цены по настоящему Договору при письменном согласовании с Застройщиком, Банком. С момента государственной регистрации Договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней предоставить Застройщику подлинный экземпляр Договора уступки права требования с отметкой о регистрации и копию документа, подтверждающего личность нового Участника долевого строительства или его нотариальную копию. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

11. Уровень потребительского качества квартиры (отделка, установка приборов)

№	Наименование	Показатель характеристики
	Этажность здания	4
1.	Количество квартир	52
2.	Высота этажа потолков в жилых помещениях	2,70
3.	Строительные конструкции и детали дома:	
4.	Фундаменты	свайно-монолитный с двумя рядами фундаментных блоков
5.	Наружные стены	выполнены из лицевого керамического кирпича (НКЗ): красного, черного, слон. кость, белого и камня керамического пористого (НКЗ)
6.	Внутренние стены	выполнены из камня керамического пористого (НКЗ), керамического полнотелого одинарного (НКЗ) и утолщенного рядового пустотелого керамического кирпича (НКЗ)
7.	Перегородки межкомнатные	пазогребневый силикатный блок
8.	Перекрытия	пустотные железобетонные плиты,
9.	Лестницы	Железобетонные
10.	Ограждения балконов и лоджий	Металлические
11.	Крыша	скатная по деревянным стропилам
12.	Кровля	Профлист
13.	Подоконные доски	Пластиковые
14.	Оконные блоки	двухкамерный стеклопакет в пластиковом переплете
15.	Летнее помещение (балкон)	Остекленные
16.	Дверные блоки	металлические
17.	Внутренние отделочные работы квартиры:	Штукатурка, Качество штукатурки К-1
18.	Потолки	без отделки
19.	Стены комнат, перегородки комнат и коридоров	пазогребневый силикатный блок
20.	Полы	Цементно-песочная стяжка пола
21.	Инженерное оборудование	газовый котел, газовая плита, счетчики приборов учета, унитаза, раковина
22.	Электроснабжение	Центральное
23.	Водоснабжение	холодная вода – центральное
24.	Канализация	Центральная
25.	Отопление	Индивидуальное
26.	Газоснабжение	Центральное
27.	Приборы учета	счетчики на газ, электричество, холодную воду

_____дольщик

_____застройщик

28.	Благоустройство	Покрытие проездов и тротуаров асфальто-бетонное, озеленение-травяным газоном, площадки для стоянки автомобилей, детские игровые площадки.
-----	-----------------	---

12. Прочие условия.

12.1. 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.

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

12.3. 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.

12.4. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных. Такое согласие дается до 01.01.2030 г. и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.5. Способом обеспечения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьями 15. 4; 15.5 Федерального закона №214-ФЗ.

12.6. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Берега-Строй» - Застройщику и представителям Застройщика на совершение действий по оповещению Участника долевого строительства, путем направления юридически значимых сообщений посредством оповещения по адресу электронной почты, указанной Участником долевого строительства в разделе 14 настоящего Договора.

12.7. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего договора и достижением его цели, Застройщик имеет право осуществлять информирование Участника в том числе, но не исключительно, на адрес электронной почты, а также путем СМС-информирования. Такое информирование производится по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре.

13. Заключительные положения.

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. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно (в течение трех дней) извещать друг друга.

13.3. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

13.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.5. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

13.6. Наименование статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

13.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

13.8. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами его условий.

13.9. Настоящий Договор составлен на девяти листах, в 3-х экземплярах, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один -

_____дольщик

_____застройщик

для Дольщика, один – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригинальными.

14. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Берега-Строй», 150049 г. Ярославль, ул. Магистральная д.7 пом.1, ИНН 7604305992 КПП 760401001 ОГРН 1167627073096, расчётный счёт 40702810261000001748 открыт в: Ярославском РФ АО «Россельхозбанк», БИК банка получателя: 047888717 Корреспондентский счет банка получателя: 30101810900000000717.

на основании доверенности xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.,

xx

«Участник долевого строительства» (Дольщик): гражданин РФ, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Контактный телефон _____

Эл. почта _____

Вайбер, ватсап _____

С проектной декларацией застройщика ознакомлен.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ДОГОВОР № X-3405**

участия в долевом строительстве малоэтажного многоквартирного жилого дома

_____дольщик

_____застройщик