

Договор  
участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

г. Ярославль

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Республика», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Агафонова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Застройщик — Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Республика», имеющее на праве аренды земельный участок общей площадью 2404 кв.м с кадастровым номером 76:23:020704:1583, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке объекта недвижимости.

Объект недвижимости – вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: многоквартирный дом, назначение - жилое, наименование объекта: Многоквартирный жилой дом (строение № 9) с инженерными коммуникациями в границах принадлежащего застройщику земельного участка: кадастровый номер 76:23:020704:1583, площадью 2553,0 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1, расположенный по адресу: Ярославская область, городской округ город Ярославль, город Ярославль, ул. Шевелюха, земельный участок 124а; общая площадь объекта – 4993,11 кв. м.; общая площадь квартир с учетом лоджий – 3057,90 кв. м; общая площадь квартир (за исключением лоджий) – 2901,11 кв.м; площадь нежилых помещений – 0 кв.м; количество этажей – 5, в т.ч. подземных этажей - 1; строительный объем – 17888,36 куб.м, площадь застройки – 1135,0 кв.м (далее - Объект недвижимости).

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства указанной в настоящем Договоре недвижимости, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на часть недвижимости, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство объекта недвижимости № 76-23-085-2023 от 17.05.2023 г.
- Договор аренды земельного участка.
- Проектная декларация, опубликованная и размещенная в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

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

1.3. Объект долевого строительства — жилое помещение (квартира) без бюджетной внутренней отделки, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящееся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Подписанием настоящего Договора Стороны согласовали, что Участник долевого строительства не возражает против присоединения к строительству Объекта недвижимости в отношении иных Объектов долевого строительства третьих лиц. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает согласие на изменение проектной документации по усмотрению Застройщика, в том числе, но не исключительно, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Объекте недвижимости и/или Объекте долевого строительства, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и

изменением фасада Объекта недвижимости, изменение благоустройства земельного участка. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения изменений в проект Объекта недвижимости. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации). Участник долевого строительства одобряет и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Объекта недвижимости, 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 Объекта недвижимости), которые могут повлечь уменьшение общего имущества Дома не более чем на 30%.

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

1.4. Участник долевого строительства - лицо, осуществляющее вложение собственных и (или) заемных денежных средств в строительство Объекта долевого строительства с целью получения права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Предварительное (проектное) описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

- Ярославская область, город Ярославль, ул. Шевелюха, дом 124а, стр. 9, этаж: \_\_\_\_, условный № квартиры - \_\_; проектная площадь Объекта долевого строительства — \_\_\_\_\_ кв.м, жилая площадь – \_\_\_\_\_ кв. м, количество жилых комнат — \_\_\_\_, без балкона/лоджии, назначение – жилое.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – 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.

Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства и план приведены в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

План Объекта долевого строительства в Приложении № 1 является схематическим отображением планировки Объекта долевого строительства.

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

При постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет площадь балконов и лоджий не учитывается в общей площади Объекта долевого строительства и это не является нарушением условий настоящего Договора.

1.7. Стороны договорились под существенным изменением Объекта долевого строительства считать отклонение площади Объекта долевого строительства по итогам технической инвентаризации объекта недвижимости 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% общую площадь Объекта долевого строительства.

1.8. Стороны согласовали, что под обстоятельствами, очевидно свидетельствующими о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства понимается консервация объекта недвижимости или приостановление строительства на срок свыше 8 (восьми) месяцев.

Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования на сайте наш.дом.рф в редакции актуальной на момент подписания настоящего Договора.

1.9. 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, договор аренды земельного участка, проектную декларацию, размещенную 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.

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

1.11. 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.

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

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта 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. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Ориентировочный срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию — второй квартал 2026 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — не позднее 06.01.2027 года. Стороны договорились, что Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по настоящему Договору и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний обязан принять такой Объект в порядке и сроки, установленные настоящим Договором. В случае продления срока строительства стороны подписывают дополнительное соглашение об изменении сроков окончания строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как произведение размера проектной площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв. м проектной площади Объекта долевого строительства. Цена одного квадратного метра проектной площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек. Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п. 3.9 настоящего Договора. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

3.1.1. 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.

3.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей без НДС, является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п. 3.9 настоящего Договора. Цена Договора, указанная в настоящем пункте, действительна при условии соблюдения Участником долевого строительства срока оплаты, согласованного сторонами в п. 3.4 настоящего Договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу,

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:

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.

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Республика», ОГРН 1197627000306, ИНН 7604352576.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ рублей без НДС.

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.

3.4. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счете эскроу (содержание пункта определяется конкретным ДДУ):

а) Депонируемая сумма вносится Депонентом на счет эскроу до 18.05.2026 года после государственной регистрации настоящего Договора одновременно либо частями;

б) Источники формирования Депонируемой суммы:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей - собственные средства Депонента;

в) Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу по следующему графику:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за счет собственных денежных средств единовременно или частями не позднее 18.05.2026 года.

3.5. Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Эскроу-агент переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении 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»: **Р/сч 40702810277030018904 в КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8608 ПАО СБЕРБАНК, БИК 042908612, К/сч 30101810100000000612.**

3.6. Стороны установили, что в случае просрочки Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора, согласованного сторонами в п. 3.4 настоящего Договора (неоплата или неполная оплата цены Договора), на срок два календарных дня и более, к отношениям сторон по оплате цены Договора применяются правила о возмездной рассрочке оплаты. На весь остаток неоплаченной (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы начисляются проценты в размере 35% (тридцать пять) процентов годовых. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем оплаты, согласованным сторонами в п. 3.4 настоящего Договора, и до дня фактического исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены Договора с учетом начисленных процентов.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате цены Договора в этом случае считается исполненной с момента поступления на счет эскроу денежных средств в полном объеме.

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

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора, согласованного сторонами в п. 3.4 настоящего Договора (неоплата или неполная оплата цены Договора), на срок два месяца и более, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством.

3.7. Цена Договора с учетом всех изменений должна быть внесена Участником долевого

строительства на счет эскроу в полном объеме до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости.

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

3.9. Стороны договорились, что перерасчет цены Договора производится только в случае отклонения площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации более чем на 5% (пять процентов) от проектной площади, указанной в п. 1.5 настоящего Договора.

В случае отклонения площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации 5 % и менее от проектной площади, указанной в п. 1.5. настоящего Договора, цена Договора не меняется, перерасчет не производится и это не является нарушением условий настоящего Договора.

С учетом корректировки Цены Договора по результатам проведения кадастровых работ Объекта недвижимости Стороны производят окончательный взаиморасчет по Цене 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 Объекта долевого строительства.

3.10. Изменение общей площади общего имущества Объекта недвижимости для расчетов не принимается.

3.11. 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, 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. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

##### 4.1. Обязанности Застройщика.

4.1.1 Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2 Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором. Такая передача может состояться и ранее указанного срока.

4.1.3 Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.4 Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

##### 4.2. Обязанности Участника долевого строительства.

4.2.1. Зарегистрировать настоящий Договор за свой счет и в установленном законом порядке в срок не более 10 (десять) дней с момента его подписания.

4.2.2. Своевременно и в полном объеме внести платежи по настоящему Договору.

4.2.3. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать дополнительные соглашения к настоящему Договору.

4.2.4. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному Акту в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения Уведомления Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства при его приемке немедленно заявить об этом Застройщику в письменной форме. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления соответствующего Акта о выявленных недостатках, подписанного Сторонами.

Стороны согласовали, что в случае обнаружения ненадлежащего качества Объекта долевого строительства при его приемке либо в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в первую очередь потребовать безвозмездного устранения недостатков, а Застройщик обязуется устранить такие недостатки в срок, согласованный Застройщиком с участником долевого строительства в момент подписания Акта о выявлении таких недостатков. Только 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».

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

4.2.6. 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 в порядке, предусмотренном настоящим Договором, в противном случае, все извещения и уведомления, совершенные по ранее указанным адресам, будут считаться надлежащими, а Участник долевого строительства уведомленным.

4.2.7. В течение 30 (тридцати) дней с момента приемки Объекта долевого строительства, но не ранее постановки объекта недвижимости на кадастровый учет зарегистрировать право собственности на такой Объект.

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

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, в том числе денежных средств, подлежащих оплате в соответствии с п. 3.2, 3.6 и 3.10 настоящего Договора, подписания передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. В день подписания передаточного Акта Участник долевого строительства обязан заключить Договор управления многоквартирным домом с Управляющей компанией.

4.6. 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. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, а также риск причинения ущерба имуществу других Участников долевого строительства (собственников), третьих лиц независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

4.7. Участник долевого строительства обязуется не распоряжаться Объектом долевого строительства, в том числе, не проводить перепланировку, переоборудование, реконструкцию, до регистрации его права собственности на Объект долевого строительства, в противном случае Участник долевого строительства несет ответственность за такие действия и их последствия, в виде штрафа в размере 10% (десяти процентов) от цены настоящего Договора, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, а также компенсирует убытки Застройщика (в том числе затраты Застройщика на приведение Объекта долевого строительства в соответствующее проектной документации состояние в соответствии с его Расчетом затрат) или третьих лиц, связанные с самовольным изменением Объекта долевого строительства и (или) общего имущества.

4.8. Участник долевого строительства компенсирует затраты Застройщика, связанные (в том числе, но не исключительно) с содержанием, ремонтом, эксплуатацией, обеспечением сохранности, техническим обслуживанием, управлением Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несением коммунальных платежей в случае, когда Участник долевого строительства не исполнял обязанность по несению указанных платежей самостоятельно, в том числе, но не исключительно, при просрочке или уклонении Участника долевого строительства от приемки. Указанные затраты компенсируются Участником долевого строительства на основании расчета Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения в порядке, установленном п. 11.5. настоящего Договора, указанного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае неисполнения указанной обязанности Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 % (десяти процентов) от суммы задолженности, указанной в расчете.

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

4.9. 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 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору ответственность определяется действующим законодательством РФ и положениями настоящего Договора.

Стороны согласовали, что штрафы, неустойки и прочие меры ответственности, предусмотренные действующим законодательством, применяются Сторонами с момента определенного в законе.

Договорные штрафы, неустойки и прочие меры ответственности применяются только с момента предъявления соответствующей Стороной письменного требования другой Стороне. Такая дата считается исходной при определении финансовых санкций.

## 6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Стороны согласовали, что Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию будет являться достаточным подтверждением отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства, его соответствия требованиям технических регламентов, проектной документации, действующего законодательства и настоящего Договора.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта между Сторонами, за исключением технологического, инженерного оборудования, материалов, оборудования, использованных в таком Объекте. Гарантийный срок на технологическое, инженерное оборудование составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства в Объекте.

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

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

6.4. 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 Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего его ремонта (перед проведением ремонтных работ необходимо осуществлять подготовительные мероприятия по просушиванию стен, полов, потолков Объекта долевого строительства от внутренней влаги), перепланировок и переустройств Объекта долевого строительства, работ по изменению фасада Объекта недвижимости, 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 Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

6.5. 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.

## 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному Акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости при условии исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены настоящего Договора в полном объеме с учетом положений пунктов 3.6, 3.10 настоящего Договора.

7.3. Застройщик в установленном законодательством порядке обязан направить Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства объекта недвижимости 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.

Указанное Уведомление направляется в порядке, установленном п. 11.5 настоящего Договора, и должно содержать дату, место и время приемки Объекта долевого строительства. С момента направления такого Уведомления Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства, получивший Уведомление Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения указанного Уведомления в установленном в Уведомлении время. 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 согласованный сторонами срок. При этом срок, указанный в п. 2.3 Договора, продлевается на срок устранения недостатков (при необходимости).

7.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия такого Объекта, за исключением случая, предусмотренного п. 4.2.5 настоящего Договора, Застройщик по истечении 20 (двадцати) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В случае составления Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке риск случайной гибели Объекта долевого строительства, переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанный односторонний передаточный Акт Застройщика или иной документ о передаче Объекта долевого строительства с момента его подписания Застройщиком приобретает силу двустороннего передаточного Акта с переходом на Участника долевого строительства всех правовых последствий, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством для Участников долевого строительства, принявших Объект долевого строительства.

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

7.6. При наличии у Участника долевого строительства непогашенной задолженности по оплате цены настоящего Договора Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в соответствии с ч. 3 ст. 9 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».

7.7. Участник долевого строительства не вправе распоряжаться Объектом долевого строительства, 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 недостатки 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 Объекте долевого строительства (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.

7.8. 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.

7.9. 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 Объекта долевого строительства (помещения), 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.

7.10. Между Сторонами согласовано, что в случае, если строительство Объекта недвижимости 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 2.3 Договора. В случае изменения срока передачи Объекта долевого строительства, Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

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

7.10.2. 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;

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

7.11. 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.

7.12. 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.

## 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной оплаты им цены Договора и только с предварительного письменного согласия Застройщика.

Стороны договорились о запрете совершения уступки прав требований по неустойке и/или всем иным штрафным санкциям, связанным с исполнением Договора участия в долевом строительстве иному лицу без предварительного письменного согласия Застройщика.

8.2. В случае совершения уступки прав требований по Договору или прав требований по неустойке и/или иным штрафным санкциям, связанным с исполнением Договора участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства (Цедент) обязуется сообщить Цессионарию о запрете на совершение уступки, предусмотренном п. 8.1 настоящего Договора, без предварительного письменного согласия Застройщика.

8.3. В случае совершения уступки Участник долевого строительства обязуется в течение 2

(двух) дней с даты государственной регистрации Договора (соглашения) об уступке письменно известить Застройщика в порядке, установленном п. 11.5 настоящего Договора, с приложением копии такого Договора (соглашения) с отметкой о его государственной регистрации с приложением полных данных нового Участника долевого строительства (полные паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического проживания, почтовый адрес, контактный телефон, банковские реквизиты).

8.4. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика, только по форме Застройщика и только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

## 9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям ведения строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, введение новых или изменение существующих строительных, санитарных, противопожарных и иных норм и правил, а также их действия или бездействие, в том числе государственных и (или) муниципальных органов власти и их должностных лиц, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

## 10. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

10.1. Застройщик в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства. Обработка персональных данных Участника долевого строительства предполагает совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

10.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных, указанных им в настоящем Договоре, а именно: фамилия, имя, отчество, адрес, паспортные данные, e-mail, контактный телефон.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. 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.

Стороны договорились, что при письменном обращении Участника долевого строительства к Застройщику срок ответа на претензию составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента обращения.

11.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны

могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены по адресам, указанным в разделе 12 настоящего Договора, заказным отправлением с уведомлением о вручении и описью вложения или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. С момента возврата Застройщику уведомления, извещения с отметкой о неполучении адресатом (в том числе об отказе от получения), уведомление, извещение считается полученным Участником долевого строительства.

11.6. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства будет располагаться, в том числе и после регистрации права собственности Участника долевого строительства на указанный Объект, в многоквартирном жилом доме (далее – Дом) на территории Квартала, под которым стороны понимают условное, не являющееся административной единицей, обозначение территории, занимающей земельные участки по адресу: Ярославская область, город Ярославль, ул. Алмазная, д. 16, которые будут застроены зданиями жилого и нежилого назначения, строениями, сооружениями, инженерными коммуникациями, иными объектами инфраструктуры, с находящимися на нем объектами благоустройства. В целях надлежащего содержания и ремонта Общего имущества в Доме, предоставления коммунальных услуг Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта (после регистрации права), иным законным пользователям Объекта, обеспечения Участнику долевого строительства, иным законным пользователям Объекта беспрепятственного пользования объектами инфраструктуры Квартала, осуществления иной направленной на достижение целей управления Домом деятельности, перечисленные выше услуги будут оказываться выбранной Собственником/Общим собранием собственников помещений в Доме Управляющей организацией на условиях, определенных Решением Собственника/Общего собрания Собственников Помещений Дома.

11.7. Настоящий Договор заключен в 4 (четыре) экземплярах: два для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию сделок с недвижимостью.

Приложение:

Приложение № 1 – Отдельные технические характеристики и план Объекта долевого строительства на 2 листах.

## 12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Республика»

Адрес: г. Ярославль, ул. Терешковой, д. 9, этаж 1, помещение 3

ИНН/КПП 7604352576/760401001

ОГРН 1197627000306

Р/сч 40702810277030018904

К/сч 30101810100000000612

Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк

БИК 042908612

Директор \_\_\_\_\_ Агафонов В.В.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_ Г.,

код подразделения \_\_\_\_\_,

зарегистрированный по адресу \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

## Отдельные технические характеристики

№ п/п	Наименование	Показатель характеристики
1.	Количество этажей	5 в т.ч. один подземный
2.	Количество квартир	56
3.	Высота этажа потолков	2,7 м (1-3 этажи) 3,0 м (4 этаж)
Строительные конструкции и детали дома:		
4.	Фундаменты	ленточные
5.	Материалы наружных стен и каркаса объекта	бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамический камень, блоки и др.)
6.	Внутренние стены	кирпичные
7.	Перегородки межкомнатные	пазогребневые блоки
8.	Материал перекрытий	сборные железобетонные многопустотные плиты
9.	Лестницы	сборные железобетонные марши, лестничные площадки
10.	Кровля	рулонная с внутренним водостоком
11.	Подоконные доски	ПВХ-профиль
12.	Оконные блоки	ПВХ-профиль
13.	Лоджии	остекленные
14.	Дверные блоки	входная дверь
Внутренние отделочные работы Объекта долевого строительства:		
15.	Потолки	сборные железобетонные плиты без отделки
16.	Стены (комнат перегородки комнат и коридоров)	гипсовая штукатурка
17.	Полы	цементно-песчаная стяжка
18.	Инженерное оборудование	газовый котел, газовая плита
19.	Электроснабжение	централизованное (электросчетчик, общий автомат на квартиру установлен в электрощите в коридоре лестничной клетки, распределительный щит с групповыми автоматами установлен в квартире, выполнена разводка электропроводов по квартире с установкой розеток, выключателей)
20.	Водоснабжение	Централизованное (монтаж внутриквартирных стояков холодного водоснабжения с установкой приборов учета; разводка труб водоснабжения только до газового котла; сантехнические приборы: унитаз, ванна, мойка, раковина не устанавливаются; разводка труб горячего водоснабжения от газового котла не предусмотрена)
21.	Водоотведение (канализация)	Централизованное (монтаж внутриквартирных стояков без разводки труб по санузелу, кухни)
22.	Отопление	Поквартирное (монтаж индивидуального газового котла с разводкой труб и монтажом приборов отопления)
23.	Газоснабжение	централизованное
24.	Приборы учета	поквартирные: газ, электричество, холодная вода
25.	Благоустройство	«двор без машин», тротуары-плитка, проезды-асфальтобетон, игровые площадки-песок
26.	Лифты	пассажирский 1000 кг, в каждом подъезде с остановкой на минусовой отметке
27.	Класс энергоэффективности	«высокий» В
28.	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

План Объекта долевого строительства

План Объекта долевого строительства на этаже

Застройщик

Директор \_\_\_\_\_ Агафонов В.В.

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