

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

город Ярославль

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЯрСтройНедвижимость» (ООО «ЯСН»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Ерина Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____(**ФИО**), _____ г.р., пол __, гражданин РФ, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые – «**Стороны**», руководствуясь:

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

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

Термины и определения, применяемые в Договоре

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЯрСтройНедвижимость», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее в соответствии с Законом о долевом строительстве денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке жилого дома с инженерными коммуникациями.

Дом - Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 2-ом этаже, автостоянкой и инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, город Ярославль, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 21, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Застройщику на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 76:23:030809:39, общей площадью 1665 кв.м., расположенный по адресу: г. Ярославль, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 21, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации №76:23:030809:39-76/062/2024-20.

Застройщиком получено **Разрешение на строительство** № 76-23-193-2024 от 13.09.2024 г. выдано Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области.

Застройщиком оформлена **проектная декларация**, содержащая информацию о Застройщике и проекте строительства, которая опубликована в сети «Интернет» на сайте <http://www.ysz76.ru>, ЕИСЖС.

Участник долевого строительства – лицо, обязующееся уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Квартира – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью балконов/лоджий.

Общая площадь Квартиры - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балкона(ов).

Проектные площади Квартиры/Нежилого помещения – площади Квартиры/Нежилого помещения согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактические площади Квартиры/Нежилого помещения – площади Квартиры/Нежилого помещения согласно данным технической инвентаризации Дома.

Расчетная площадь Квартиры (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартиры и Площади балкона/terrас, подсчитанная с понижающим коэффициентом 0,3 соответственно.

Техническая инвентаризация - процесс проведения обмеров Дома и входящих в его состав жилых и нежилых помещений для подготовки технической документации с целью измерения его характеристик по площади после проведения строительно-монтажных и отделочных работ.

Объект долевого строительства, Объект - квартира, общее имущество в Доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащая уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Нежилые помещения – индивидуальные нежилые помещения (выставочные залы), расположенные на 1 этаже, машино-места, расположенные в подземной автостоянке, предусмотренные проектом как не являющиеся частями Квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

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

Переустройство Квартиры - установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому.

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

Существенное нарушение требований к качеству Квартиры - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100 000 (Сто тысяч) рублей) или затрат времени (более 2 (Двух) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

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

Существенное изменение размера Квартиры – изменение фактической Расчетной площади относительно проектной Расчетной площади Квартиры более чем на 5 (Пять)% по независящим от Участника долевого строительства причинам.

Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 8 месяцев.

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а именно Квартиры(у) в Доме со следующими характеристиками:

№ этажа	Кол-во жилых комнат	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь кухни (кв.м.)	Площадь балкона (кв.м.) ¹	Общая площадь квартиры ² (кв.м.)	Расчетная площадь квартиры (кв.м.)	Условный номер квартиры в соответствии с проектной декларацией	Назначение
								жилое

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

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

1.2. Расположение и планировка Квартиры указаны на планах, прилагаемых к настоящему Договору.

1.3. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства (отделка, обеспеченность коммуникациями, санитарно-техническим оборудованием и пр.) приведены в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.4. Адрес, номер, фактическая площадь, иные характеристики Квартиры будут уточняться после окончания строительства Дома, согласно данным технической инвентаризации Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре – Квартиры).

1.5. Ориентировочный срок ввода Дома в эксплуатацию – 4 квартал 2027 г.

1.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 31.07.2028 г. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.7. Цена Договора и порядок ее уплаты определяются в главе 2 Договора.

1.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (Глава 4 Договора).

1.9. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения, иные документы и права Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу. Застройщик гарантирует, что вправе привлекать денежные средства Участников долевого строительства для строительства Дома.

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

1.11. Участник долевого строительства одобряет, имеющиеся на день подписания Договора, и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, прав собственности на него, а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства Дома, его частями, правом собственности на него (в т.ч., но не исключительно, на проведение работ по межеванию земельного участка под эксплуатацию Дома); а также дает согласие на изменение проектной документации, на изменение площади и назначения нежилых помещений в Доме, которые могут повлечь уменьшение площади земельного участка не более чем на 15% и/или площади помещений для передачи в составе общедомового имущества всем Участникам долевого строительства Дома, не более чем на 15 %.

¹ Для целей настоящего Договора приводится с коэффициентом 0,3 для балконов, террас.

² Определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ.

1.12. Участник долевого строительства согласен на то, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором будут находиться в залоге у кредитной организации, осуществляющей проектное финансирование.

1.13. Застройщик передает Участнику долевого строительства долю в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 76:23:030809:39, на котором осуществляется строительство в размере пропорциональном площади передаваемого объекта недвижимости.

1.14. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

1.15. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что Застройщик может изменить кредитную организацию (эскроу-агента), в которой должен быть открыт счет эскроу, на котором размещаются денежные средства Участника долевого строительства в счет оплаты по настоящему Договору. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) дней после получения уведомления о смене эскроу-агента заключить соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, а после регистрации указанного соглашения - обратиться в указанную в таком соглашении кредитную организацию с заявлением об открытии счета эскроу.

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

2.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют Расчетную площадь Квартиры — _____ (_____) кв.м.

2.2. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей и включает сумму средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для целевого финансирования создания Объекта долевого строительства (инвестиционный взнос), а также сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

При этом вносимый Участником долевого строительства инвестиционный взнос может быть использован Застройщиком только для строительства Дома в следующих целях:

- Строительство (создание) Дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на строительство (создание) Дома.
- Возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.
- Расходы на подготовку и освоение строительной площадки, в том числе расходы на обязательные при строительстве Дома мероприятия по охране окружающей среды.
- Оплату подключения Дома к сетям городских коммуникаций, включая платежи: на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения; по ликвидации ограничений присоединения к сетям и резервированию мощности/пропускной способности; по подготовке и выполнению соответствующих технических условий: оплату иных расходов, необходимых для выделения необходимой мощности/пропускной способности.
- Возмещение затрат на приобретение земельного участка, предоставленного под строительство Жилого дома.
- Оплату (финансирование) иных расходов и обременений, необходимых для реализации проекта по строительству Дома, в том числе понесенных Застройщиком до заключения настоящего Договора.
- При этом, вносимая Участником долевого строительства, денежная сумма на услуги Застройщика включает в себя, в том числе, и оплату следующих услуг Застройщика:
- 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.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона о долевом строительстве, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения в соответствии с п.2.4. 2.5 настоящего Договора.

2.3 Цена Договора, указанная в п.2.2 Договора, подлежит оплате следующим образом:

– _____ (_____) рублей в срок не позднее 3 (Трёх) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

2.3.1. Платежи по настоящему Договору производятся Участником долевого строительства путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 2.3.2 настоящего Договора. Обязательства Участника долевого строительства по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

2.3.2. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару):

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (сокращенное наименование: ТКБ БАНК ПАО), местонахождение: 109147, г Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35, стр. 1, стр. 1, Генеральная лицензия на совершение банковских операций № 2210 от 02 июня 2015 года, зарегистрированное Банком России 24.12.1992 года за № 2210, к/с 30101810800000000388 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, ИНН 7709129705, КПП 770901001, БИК 044525388, ОКВЭД 64.19, ОКПО 26237308, адрес электронной почты: sme@tkbbank.ru, телефон: 88001003200 (далее – ТКБ БАНК ПАО или «Эскроу агент»);

- Депонент: _____;

- Бенефициар: **ООО «ЯСН»**;

- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей;

- Срок перечисления депонентом суммы депонирования:

- Сумма в размере: - _____ (_____) рублей в срок не позднее 3 (Трёх) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

- Срок условного депонирования денежных средств 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации;

- Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений из органа регистрации прав, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

- Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: расчетный счет/специальный счет в валюте РФ № 40702810120310001661 в ТКБ БАНК ПАО, 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 27/35, к/с 30101810800000000388 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, ИНН 7709129705, КПП 770901001, БИК 044525388, ОКВЭД 64.19, ОКПО 26237308 (р/с Застройщика).

2.4. В связи с получением данных технической инвентаризации Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры в следующем порядке:

2.4.1. Если фактическая Расчетная площадь Квартиры меньше ее проектной Расчетной площади, то Застройщик компенсирует Участнику долевого строительства разницу в площади по цене 1 (Одного) кв.м. Расчетной площади Квартиры в размере – _____ (_____) рубля __ (__) копеек;

2.4.2. Если фактическая Расчетная площадь Квартиры больше ее проектной Расчетной площади, то Участник долевого строительства компенсирует Застройщику разницу в площади по цене 1 (Одного) кв.м. Расчетной площади Квартиры в размере – _____ (_____) рубля __ (__) копеек.

2.5. Если Цена Договора будет изменена согласно подп.2.4.2 Договора, Застройщик, по запросу Участника долевого строительства, либо по собственной инициативе, уведомляет Участника долевого строительства (в порядке, установленном п.10.2 Договора), приложив соответствующий расчет в письменной форме, а также копии документов, составленных по итогам технической инвентаризации, подтверждающих изменение Расчетной площади Квартиры. В уведомлении об увеличении Цены Договора указываются банковские реквизиты для оплаты Участником долевого строительства необходимой денежной суммы. Соответствующая доплата должна быть произведена Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления, но в любом случае не позднее срока, указанного в п. 2.8 Договора.

При этом заключение Дополнительного соглашения об окончательной Цене Договора не требуется.

2.6. Участник долевого строительства обязан оплатить понесенные Застройщиком расходы по технической инвентаризации Объекта и постановке Квартиры на кадастровый учет согласно выставленному Застройщиком счету и подтверждающих документов. Указанные расходы рассчитываются пропорционально общей площади Объекта долевого строительства. Указанные расходы Застройщика оплачиваются Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления ему счета Застройщиком с приложенными документами, подтверждающими произведенные Застройщиком расходы.

2.7. Все расчеты между Сторонами должны быть завершены до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства.

2.8. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Платежи по Договору, указанные в п. 2.6. осуществляются Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.9. Выплата денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком, при прекращении действия настоящего Договора - в безналичной форме.

2.10. Государственная пошлина за регистрацию Договора, взимаемая с Участника долевого строительства в соответствии с Налоговым кодексом РФ, и всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы по подготовке документов, необходимых для оформления перехода к Участнику долевого строительства права собственности на Объект (в том числе расходы по подготовке кадастрового паспорта на Объект), не входят в Цену Договора и оплачиваются Участником долевого строительства.

3. Передача Объекта долевого строительства

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

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

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

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

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

В сообщении должно быть указано место и время подписания акта приема-передачи Объекта Участником долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Гарантии качества, предусмотренные Договором

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

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

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается один год, если более низкий минимальный срок не установлен Законом о долевом строительстве (применяется более низкий срок). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, 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, перепланировки, перепланировок и переустройств Квартиры, работ по изменению фасада Дома, 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.

4.4. Сторонами согласовано, что первым требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом разумный срок устранения недостатков согласован Сторонами 45 (Сорок пять) календарных дней, если иной неизменяемый Договором срок не установлен действующим законодательством.

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.

5. Срок действия Договора и его досрочное прекращение

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участнику долевого строительства, не позднее 60 (шестидесяти) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора, возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства.

5.7. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям, Участник долевого строительства обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные Расчетом Застройщика.

6. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров

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

6.2. В случае нарушения, установленного п. 2.3 Договора срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения, предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в двойном размере, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

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

7. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

7.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

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

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

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

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

8. Прочие условия

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

8.2. Застройщик не позднее 30 рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта обязан направить в электронной форме в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности дольщика на объект долевого строительства. Расходы по оплате государственной пошлины по такой регистрации несёт Участник долевого строительства в размере, установленном действующим законодательством.

8.3. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства только после полной уплаты Цены Договора и письменного предварительного уведомления Застройщика.

8.4. В случае уступки права требования по Договору Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки и предоставить Застройщику копию договора уступки с отметкой о государственной

регистрации (с предоставлением оригинала для сверки), а так же все необходимые сведения о цессионарии (паспортные данные, контактные телефоны, почтовые адреса для направления корреспонденции и иные данные для связи, полные банковские реквизиты).

8.5. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

8.6. 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.

8.7. 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 г. № 152 «О персональных данных». Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства. 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, СНИЛС, контактный телефон, e-mail.

9. Заключительные положения

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

9.2. Все уведомления одной Стороны другой будут считаться совершенными надлежащим образом, если направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу соответствующей Стороны, указанному в главе 10 Договора или вручены Участнику долевого строительства или уполномоченному представителю Застройщика лично под расписку. Сторонами согласовано, что сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором участия в долевом строительстве и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, могут быть направлены участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в договоре (при отсутствии в Законе иного неизменяемого Договором способа направления сообщений), либо иным способом, указанным в договоре.

9.3. Обо всех изменениях сведений, указанных в главе 10, каждая Сторона обязана немедленно уведомить другую Сторону в устном порядке, одновременно продублировав указанное уведомление в письменном виде в течение 3 (Трех) дней с даты изменения соответствующих сведений.

9.4. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

ПРИЛОЖЕНИЯ к Договору:

1. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства.
2. План __ этажа Дома с выделением Квартиры, план Квартиры.

10. Адреса и реквизиты Сторон

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЯрСтройНедвижимость» (ООО «ЯСН») Место нахождения: 150049, г. Ярославль, ул. Лисицына, д.7, пом. 9 ИНН/КПП: 7604299435 / 760401001, ОГРН 1167627057620 Р/с 40702810577030007819 в КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8608 ПАО СБЕРБАНК, Г. КАЛУГА, БИК 042908612, к/с 30101810100000000612	_____(ФИО) ____ года рождения Пол _____, гражданин РФ, Место рождения: _____, Паспорт _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, Зарегистрированный(-ая) по адресу: _____. Адрес фактического проживания: _____. Контактный телефон: _____ Электронная почта: _____

Директор _____/А.М. Ерин/	_____/_____/
------------------------------	--------------

**к Договору № ____ участия в долевом строительстве от «__» _____ 20__ г.
Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства**

Наименование	Показатель характеристики
Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 2-ом этаже, автостоянкой и инженерными коммуникациями
Назначение объекта	Жилое
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Не нормируется
Количество этажей	6-7
Общая площадь объекта	4421,15 м2
Количество жилых помещений	29
Количество нежилых помещений	2
Количество машино-мест подземной автостоянки	25
Строительные конструкции и детали:	
Фундаменты	Монолитные железобетонные
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Перегородки межкомнатные	Межкомнатные перегородки не устанавливаются
Лестницы	монолитные железобетонные
Ограждение балконов и лоджий	Металлический каркас с заполнением из закаленного стекла
Кровля	Плоская, рулонная
Оконные блоки	Оконные блоки и витражи по системе ALUTECH ALT (или аналог)
Дверные блоки	Входные двери в квартиры: дверь металлическая глухая с фурнитурой. Дверь в с/у деревянная глухая
Внутренняя отделка квартиры	Не выполняется
Потолки	Отделка потолков не предусмотрена
Стены	Отделка стен не предусмотрена
Полы	Стяжка пола не выполняется
Инженерные сети	
Электроснабжение	Централизованное, от городских сетей до индивидуального прибора учета
Водоснабжение	Централизованное, от городских сетей до приборов учета в квартире
Канализация	Централизованное, к городским сетям.
Отопление	Централизованное, от городских сетей.
Вентиляция	Естественная
Приборы учета	Электросчетчики в поэтажных щитах, счетчики холодного и горячего водоснабжения.
Межкомнатные двери	Межкомнатные двери не устанавливаются
Сантехническое оборудование	Не устанавливается
Электроплита	Установка электроплиты не предусмотрена.

Застройщик:	Участник долевого строительства :
Директор _____ /А.М. Ерин/	 _____ / _____ /

к Договору № _____ участия в долевом строительстве от «__» _____ 20__ г.

План _ этажа жилого дома с выделением Квартиры.

План квартиры.

Застройщик:	Участник долевого строительства:
Директор _____/А.М. Ерин/	_____/_____/