

Типовая форма договора участия в долевом строительстве.

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

ДОГОВОР № НРД2/___/___

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Российская Федерация, город Ярославль

Число, месяц, год

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2», ИНН 7602146144, ОГРН: 1187627035133, адрес места нахождения: 150019, Россия, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Романовская, д. 1, корпус 3, кв. 1, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Головлева Дмитрия Вадимовича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

_____ именуемая 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:

ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Застройщик – общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2», имеющее на праве субаренды земельный участок и привлекающее в соответствии с Законом о долевом строительстве денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке многоквартирного пятиэтажного жилого дома с инженерными коммуникациями.

Жилой комплекс – 5-ти этажных жилых домов (стр. № 42, 43, 44) с инженерными коммуникациями.

Дом – 5-ти этажный жилой дом № ___ с инженерными коммуникациями (1 очередь), расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, в квартале по ул. Большая Норская, в районе пересечения с Красноперевальским пер., строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Застройщику на праве субаренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 76:23:010201:514, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду, общей площадью 8336 кв.м., расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский р-н.

Право субаренды земельного участка принадлежит Застройщику на основании договора субаренды от 26.05.2020 г. № 26103-о/1, дата регистрации 02.06.2020 № 76:23:010201:514-76/023/2020-6.

Застройщиком получено **разрешение на строительство** № 76-301000-587-2017 от 28.12.2017г. (в редакции от 15.06.2019 г.), на строительство жилого комплекса 5-ти этажных жилых домов (стр. № 42-59) с инженерными коммуникациями (количество очередей - 5). Разрешение выдано Департаментом строительства Ярославской области.

Застройщиком оформлена **проектная декларация**, содержащая информацию о Застройщике и проекте строительства, размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика www.norskoe.ru и на сайте единой информационной системы жилищного строительства <http://www.наш.дом.пф/>.

ЗОС – заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2020 г. № ЗОС/033/76-000456, выданное Департаментом строительства Ярославской области.

Участник долевого строительства – юридическое либо физическое лицо, обязующиеся уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Объект долевого строительства - структурно обособленное жилое помещение (квартира), 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 жилого помещения и Площадью лоджий (балконов).

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

Проектные площади Квартитры – площади Квартитры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактические площади Квартитры – площади Квартитры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства.

Расчетная площадь Квартитры - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма общей площади жилого помещения и Площади лоджий (балконов), подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,5 - для лоджий, с понижающим коэффициентом 0,3 - для балконов соответственно (Приказ Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»).

Общее имущество Дома - межквартирные лестничные площадки, лестницы, водомерный узел, кладовая уборочного инвентаря, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Строительство Дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк России» в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), права по договору субаренды земельного участка/земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого комплекса, находится в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

1.1.1. Объект долевого строительства обладающий следующими проектными характеристиками:

1.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение
2.	Типовое обозначение на поэтажном плане	
3.	Этаж	
4.	Количество жилых комнат	
5.	Площадь комнат	
5.1.	В т.ч. площадь комнаты 1	
5.2.	В т.ч. площадь комнаты 2	
6.	Площадь лоджии (кв.м.) ¹	
7.	Площадь холла (кв.м.)	
8.	Площадь кухни (кв.м.)	
9.	Площадь ванной (кв.м.)	
10.	Площадь сан./узла (кв.м.)	
11.	Жилая площадь Квартитры (кв.м.)	
12.	Общая площадь жилого помещения ² (кв.м.)	
13.	Расчетная площадь квартиры (кв.м.)	

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

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства **с потребительскими качествами**, определяемыми Приложением № 1 к настоящему Договору «Описание многоквартирного дома и объекта долевого строительства».

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией и уточняется после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации (кадастрового паспорта) Дома в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.2. Расположение и планировка Объекта долевого участия указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение № 2).

1.3. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – I квартал 2022 г..

1.4. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение четырех месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в сроки, предусмотренные Договором.

Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

1.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до ее передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

1.6. В случае, смерти гражданина – Участника долевого строительства, его права и обязанности по договору переходят к наследнику или наследникам, существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

1.7. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство.

¹ Для целей настоящего Договора приводится с коэффициентом 0,3 для балконов и 0,5 для лоджий.

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

Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

1.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме с инженерными сетями (за исключением сетей телефонизации), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от прав собственности на квартиру.

1.9. Застройщик гарантирует Участникам 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.

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

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

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ИНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют Расчетные площади [Квартиры – 0,0 (___) кв.м.]

2.2. Цена Договора составляет ___ (___) рублей 00 копеек. НДС не облагается.]

Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством.

Цена договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного пунктами 2.5., 2.6. Договора.

2.3. Участник долевого строительства обязан оплатить Цену Договора в полном объеме в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей 00 коп. оплачивается Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

При осуществлении платежей по настоящему Договору Участник Долевого строительства обязуется указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ___-___-___/___ от _____, 2020 г., НДС не облагается.»

В случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за ___ ФИО по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ___-___-___/___ от _____, 2020 г., НДС не облагается.»

Неоплаченная сумма подлежит изменению в случаях, установленных настоящим договором.

ЛИБО

Участник долевого строительства обязан оплатить Цену договора в полном объеме в следующем порядке:

За счет собственных средств сумму в размере ___ рублей (___) - в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере ___ рублей (___), - в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 150003, г. Ярославль, ул. Советская, д. 34, Ярославское отделение № 17 ПАО Сбербанк; Реквизиты: ИНН: 7707083893, КПП: 760402001, БИК: 042908612, к/с 30101810100000000612 в Калужском отделении № 8608 ПАО Сбербанк, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банком).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме ___ рублей (___) на срок ___ (___) месяцев.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

Депонент: { ФИО Участника долевого строительства }

Бенефициар: {ООО СЗ «НР 2»}

Депонируемая сумма _____ (_____) рублей 00 коп.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 3-х рабочих дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной

с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по внесения денежных средств на счет эскроу, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

ЛИБО

Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» для выдачи кредита на основании проекта ДДУ (применяется самостоятельной формой расчетов):

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», (ООО «ЦНС»), ИНН ____, открытого в ____, к/счет __, БИК __, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства),

в ____, к/счет __, БИК __:

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

2.4. Застройщик перед вводом Дома в эксплуатацию организует обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Проектная (расчетная) площадь Квартиры может измениться после проведения обмеров уполномоченным органом.

Стороны договорились, что при отклонении (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) фактической площади Объекта долевого строительства (Квартиры), определённой уполномоченным органом, от расчётной площади, указанной в п. 1.1.1 настоящего Договора в пределах 1 (одного) кв.м. Цена договора не меняется. В указанном случае, Стороны Договора не производят каких-либо дополнительных платежей друг другу.

2.5. Если в результате обмера, проведенного уполномоченным органом, фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Расчетную площадь (пункты 1.1.1., 2.1. настоящего Договора) более чем на 1 (один) квадратный метр, Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую, как произведение Расчетной цены одного квадратного метра (пункт 2.7. настоящего Договора) на разницу между Фактической общей площадью Объекта долевого строительства и Расчетной площадью Объекта долевого строительства (пункты 1.1.1., 2.1. настоящего Договора). Оплата соответствующей суммы производится Участником долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней, с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении.

2.6. Если в результате обмера, проведенного уполномоченным органом, Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Расчетной площади Объекта долевого строительства (пункты 1.1.1., 2.1. настоящего Договора) более, чем на один квадратный метр, Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение Расчетной цены одного квадратного метра (пункт 2.7. настоящего Договора) на разницу между Фактической общей площадью Объекта долевого строительства и Расчетной площадью Объекта долевого строительства (пункты 1.1.1., 2.1. настоящего Договора). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В письменном заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

2.7. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с пунктами 2.5., 2.6. настоящего Договора определяется путем деления Цены договора (пункт 2.2. настоящего Договора) на Расчетную площадь Объекта долевого строительства (пункт 2.1. настоящего Договора).

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

2.9. 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 Квартиру (в том числе расходы по подготовке кадастрового паспорта на Квартиру), не входят в Цену Договора и оплачиваются Участником долевого строительства.

3. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПО ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ

3.1. Настоящим Стороны (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту заключить Договор счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») на условиях настоящего Договора и правил «Общие условия договора счета эскроу».

Договор счета эскроу заключается между ПАО Сбербанком, Застройщиком и Участником долевого строительства

для учета и блокирования денежных средств Участника долевого строительства в целях передачи Застройщику.

3.2. Застройщик в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет ПАО Сбербанк (Эскроу-агенту):

- оригинал/копию настоящего Договора, с отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о государственной регистрации Договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона, либо скан-образ оригинала настоящего Договора, содержащего специальную регистрационную надпись (штамп) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о его государственной регистрации и государственной регистрации залога в силу закона (ипотеки), либо электронный образ Договора, прошедшего электронную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

3.3. Участник поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

3.4. ПАО Сбербанк (Эскроу-агентом) извещает Застройщика об открытии Счета эскроу и о внесении на счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и ПАО Сбербанком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующим за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет Эскроу.

3.5. Стороны обязуются обеспечить подачу в уполномоченный орган пакет необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его подписания.

3.6. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участников долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участников долевого строительства третьими лицами не освобождает Участников долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять настоящий Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, при условии выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по настоящему Договору.

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

Одновременно с передачей Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

4.3. Застройщик, не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию квартиры. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства под расписку.

4.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке и к окончательному расчету по Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в действующем законодательстве РФ.

4.6. 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. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства, указанного в пункте 4.4 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.

4.7. Участник долевого строительства не вправе распоряжаться Квартирой, в том числе проводить ее перепланировку, переоборудование (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) до момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Квартиру. Любые перепланировки, переоборудование, изменение в несущих конструкциях квартиры, осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Дома, 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.

4.8. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Дома, выбранной Застройщиком по своему усмотрению

организации. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства последний самостоятельно и за свой счет оплачивает услуги указанной организации на основании договора, заключаемого между Участником долевого строительства и такой организацией.

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

4.10. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику 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.

4.11. Участник долевого строительства дает согласие на досрочную передачу Объекта долевого строительства.

4.12. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента ее государственной регистрации.

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

4.14. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

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

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

5.2. 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.

5.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (общедомовое имущество), входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.5. 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 либо вследствие ненадлежащего его ремонта, перепланировок и переустройств Квартиры, работ по изменению фасада Дома, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами).

5.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Стороны согласовали, что первым требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику, является требование безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

При этом Стороны договорились, что согласованный Застройщиком и Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участников долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока, составляет 2 (два) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

5.7. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с п. 5.6 настоящего Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленных пунктами 5.6, 5.9 настоящего Договора порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.8. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

5.9. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) Застройщику.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием сроков устранения, предусмотренных пунктом 5.6 настоящего Договора. В указанном письме в информационных целях Застройщик вправе указать ориентировочную стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки устраняются безвозмездно.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены договора, письменного уведомления Застройщика, согласования с Застройщиком договора уступки и только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

6.2. В случае, неуплаты Участником долевого строительства Цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несут Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами документа о передаче квартиры.

6.4. Участник долевого строительства обязан совместно с новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав передать Застройщику оригинал договора уступки, сообщить номер контактного телефона, электронной почты нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

6.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

7.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются в порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве.

7.2. Участник долевого строительства выражает согласие на изменение способа обеспечения обязательств Застройщика на любой иной, из числа допустимых в соответствии с действующим законодательством РФ, что не требует внесения изменений в настоящий Договор и осуществляется Застройщиком по своему усмотрению без согласования (уведомления) Участника долевого строительства.

Информация о возможном изменении способа обеспечения исполнения обязательств Застройщика доводится до сведения Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, которые подлежат опубликованию в установленном действующим законодательством РФ порядке.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законом о долевом строительстве.

8.2. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 2.2. (неуплата Цены договора) настоящего Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

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

8.4. 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 деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативны и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами 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.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Изменения (в том числе дополнения) к настоящему Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежат государственной регистрации в уполномоченном в соответствии с законом органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на имущество.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию одной из Сторон в случаях и в порядке, которые предусмотрены Законом о долевом строительстве.

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

10 . ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный им Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности в установленном законе порядке.

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

10.3. Участник долевого строительства одобряет и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Жилого комплекса, его частей, права аренды(субаренды) на него; а также по владению и пользованию земельным участком, предоставленным для строительства Жилого комплекса, его частями, правом аренды(субаренды) на него; дает согласие на образование новых земельных участков в результате процедуры раздела (выделения), объединения, перераспределения, выдела из земельного участка, уточнение и изменение границ, изменение площади земельного участка, формирования частей земельного участка и земельных участков, образованных из исходного земельного участка и передачу их в пользование на условиях аренды(субаренды) или иным сделкам с третьими лицами, и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ. Участник наделяет полномочиями по формированию из Земельного участка земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома(домов) и входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (домов) и его оформление, в котором находится объект долевого строительства, в отношении которого заключен настоящий Договор. Участник выражает согласие на переход залога при преобразовании Земельного участка только на право аренды(субаренды) земельного участка, формируемого для эксплуатации многоквартирного дома, в котором находится объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор. Участник выражает согласие на прекращение залога права аренды (субаренды) при преобразовании Земельного участка в отношении иных образованных земельных участков, за исключением залога права аренды на земельный участок, формируемый для эксплуатации многоквартирного дома, в котором находится Объект, в отношении которого заключен Договор.

Участник выражает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника, необходимых действий для постановки образованных земельных участков на кадастровый учет, учета изменений характеристик объектов недвижимости, постановку на кадастровый учет частей Земельного участка и частей образованных из исходного земельных участков, оформление новых договоров аренды (субаренды) земельных участков и на него прав, в соответствии с действующим законодательством.

10.4. Участник долевого строительства проинформирован о том, что Застройщик осуществляет комплексное освоение территории в соответствии с проектом планировки и межевания территории по ул. Большой Норской (в районе пересечения с Красноперевальским переулком) в Дзержинском районе города Ярославля (10-2012-ППТ), утвержденным постановлением мэрии города Ярославля от 06.02.2014 г. № 255.

В соответствии с единой концепцией развития городского квартала предусмотрено создание закрытой территории – «Безопасный квартал», предусматривающей комплекс мер по контролю доступа гостей жителей квартала и лиц, не проживающих на территории квартала. Комплекс мер включает в себя: создание въездных групп с регулированием автомобильного и пешеходного доступа по электронным ключам (чипам); оборудование постов охраны на въездных группах и на территории детского и спортивного парка; организация системы видеонаблюдения со свободным онлайн доступом для жителей квартала.

Участник долевого строительства одобряет концепцию «Безопасный квартал». Участник долевого строительства проинформирован о тарифах на содержание оборудования и выполнения мероприятий, необходимых для функционирования концепции «Безопасный квартал». Тарифы концепции «Безопасный квартал» подлежат утверждению жильцами МКД в установленном законом порядке после ввода построенных домов в эксплуатацию.

Участник долевого строительства дает свое согласие на создание концепции «Безопасный квартал», данное согласие распространяется на все установленные законом правовые процедуры, необходимые для создания концепции «Безопасный квартал».

10.5. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от

27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается согласие дается на 10 (десять) лет с момента подписания настоящего Договора и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

10.6. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее получения. В случае не достижения согласия по спорному(ым) вопросу(ам) в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством.

10.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с подтверждением курьером или заказным отправлением.

10.8. Настоящий договор заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, составлен на 10 (десяти) листах с учётом Приложений в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр – Участнику долевого строительства, один- экземпляр ПАО Сбербанк.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

Наименование	
Место нахождения	
Адрес фактического местонахождения	
ИНН / КПП	
ОГРН	
Расчетный счет	
Наименование банка	
БИК	
Корреспондентский счет	
Адрес электронной почты	

Генеральный директор _____ Д.В. Головлев

«Участник долевого строительства»

Фамилия, Имя, Отчество	
Паспорт серия номер	
Дата выдачи Кем выдан	
Код подразделения	
Место жительства	

ОПИСАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА и ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- I. 1) ___-х секционное 5-ти этажное жилое здание.
- II. 2) Вид – многоквартирный жилой дом.
3) Назначение – жилое здание.
4) Этажность – 5 этажей
5) Общая площадь многоквартирного дома – ___ кв.м.
6) Материал наружных стен – ___.
7) Материал перегородок – ___.
8) Материал поэтажных перекрытий – _____.
9) Класс энергоэффективности – ___
10) Класс сейсмостойкости – _____.
- III. 1) Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение.
2) Блоки оконные и балконные дверные – ____.
3) Подоконные доски - _____.
4) Межкомнатные двери – _____.
5) Входная дверь наружная в жилой дом – ____.
6) Входные двери в квартиру – ____.
7) Отопление – ____.
8) Вентиляция – ____.
9) Трубопроводы холодного водоснабжения - ____.
10) Трубопроводы горячего водоснабжения - ____.
11) Трубопровод канализации - ____.
12) Газоснабжение – ____.
13) Сантехнические приборы – ____.
14) Электрооборудование – ____.
15) Пожарная сигнализация – ____.
16) Наружные сети, благоустройство, освещение территории, МАФ – по проекту.
17) Ведомость отделки помещений:
ПОЛЫ
- кухня, гостиная, спальня, холл, кладовые – ____ .
- сан./узел – ____.
- лоджии – ____.
ПОТОЛОК
- жилые комнаты, прихожие, холлы, кладовые,
кухни, ванные комнаты, сан./узлы – ____.
СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ
- жилые комнаты, прихожие, холлы – ____.
- кухни, кладовые – ____.
- ванные комнаты, сан./узлы – ____.

Застройщик -
Генеральный директор

Д.В. Головлев

Участник долевого строительства

ФИО

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЕГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ЭТАЖЕ

(отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов)

Жилой дом № __, квартира № __, __й этаж

**Застройщик -
Генеральный директор**

Д.В. Головлев

Участник долевого строительства

ФИО
