**ДОГОВОР № НРД/\_\_\_\_/\_\_**

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Российская Федерация, город Ярославль

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью «Норские резиденции»,** (сокращенное наименование ООО «**Норские резиденции**»), ИНН 7604221020, ОГРН: 1127604003097, зарегистрированное 02 марта 2012 года МРИ ФНС России № 5 по Ярославской области, КПП: 760401001, адрес места нахождения: Россия, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Терешковой, д. 14 (четырнадцать), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Головлёва Дмитрия Вадимовича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

**Фамилия Имя Отчество, \_\_**.\_\_.\_\_\_\_ г.р., пол \_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_. \_\_\_\_\_\_\_, гражданство Гражданин Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации \_\_ \_\_ \_\_\_\_, выдан \_\_.\_\_.\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., код подразделения \_\_\_-\_\_\_, адрес постоянного места жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 «Норские резиденции» имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее в соответствии с Законом о долевом строительстве денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке многоквартирного четырехэтажного жилого дома с инженерными коммуникациями.

**Жилой комплекс –** \_\_\_\_\_\_ \_\_-х этажных жилых дома (стр. № \_\_, \_\_, \_\_\_) с инженерными коммуникациями.

**Дом** – \_-х этажный жилой дом № \_\_\_ с инженерными коммуникациями, 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 аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 76:23:000000:0057, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 293000кв.м., расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский р-н, ул. Большая Норская, в районе пересечения с Красноперевальским пер.

Право аренды земельного участка принадлежит Застройщику на основании договора № 247 аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 06.06.2008 г, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 76-76-01/169/2008-098 от 09.12.2008 г.,

Соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 06.06.2008 г. № 247 от 16.01.2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 76-76-18/010/2012-025 от 13.02.2012 г.,

Соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 06.06.2008 г. № 247 от 21.03.2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 76-76-18/001/2012-348 от 25.04.2012 г.,

Дополнительного соглашения № 1 о внесении изменений по договору аренды земельного участка от 06.06.2008 г. № 247 от 25.12.2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 76-76-18/003/2013-766 от 06.05.2013 г..

Застройщиком получено **разрешение на строительство** № \_\_-\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_-20\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_ г., разрешение выдано Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля.

Застройщиком оформлена **проектная декларация**, содержащая информацию о Застройщике и проекте строительства.

**Участник долевого строительства** – юридическое лицо либо гражданин, обязующиеся уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию 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 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 Квартиры** – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

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

**Расчетная площадь Квартиры** - 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.

**Объект долевого строительства, Объект** - Квартира, общее имущество в Жилом комплексе, Доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

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

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

**Изменение фасада Дома** - установка (смена) окон, застекление лоджий, 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.

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

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

* 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. Квартиру со следующими характеристиками:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  Эта-жа | Кол-во жилых комнат | Жилая площадь комнат(ы)  (кв.м.) | Площадь кухни (кв.м.) | Площадь балкона/  лоджии  (кв.м.)[[1]](#footnote-1) | Общая площадь жилого помещения [[2]](#footnote-2) (кв.м.) | Расчетная площадь квартиры (кв.м.) | Типовое обозначение на поэтажном плане |
| \_ | \_ | \_\_,\_\_ | \_\_,\_\_ | \_,\_\_\_ | \_\_,\_\_ | \_\_,\_\_ | \_\_ |

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

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

* 1. 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.
  2. Расположение и планировка Объекта указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (приложение № 2).
  3. 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).
  4. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – \_\_\_ квартал 20\_\_ г., при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в сроки, предусмотренные Договором.
  5. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства – в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Квартиры досрочно.

* 1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.
  2. 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.
  3. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. 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.
  4. 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.
  5. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.
  6. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и 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.
  7. Участник долевого строительства одобряет и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Жилого комплекса, его частей, права аренды на него; а также по владению и пользованию земельным участком, предоставленным для строительства Жилого комплекса, его частями, правом аренды на него; дает согласие на осуществление процедуры раздела (выделения) земельного участка, в соответствии с проектной декларацией и 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, и оформления прав аренды за Застройщиком на вновь образованные земельные участки в соответствии с действующим законодательством.
  8. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

* 1. Для расчетов по Договору Стороны применяют Расчетные площади Квартиры - \_\_,\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.
  2. Цена Договора составляет  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек и включает в себя: сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и, в том числе, сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 1 (одного) процента от цены договора. НДС не облагается.
     1. При этом вносимые Участником долевого строительства денежные средства на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства могут быть использованы 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 приобретение на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого комплекса, 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 Жилого комплекса мероприятия по охране окружающей среды.
* Оплату подключения Жилого комплекса 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, в том числе оформление права аренды, расчеты по договору аренды земельного участка, предоставленного под строительство Жилого комплекса.
* Оплату (финансирование) иных расходов и обременений, необходимых для реализации проекта по строительству Жилого комплекса, в том числе понесенных Застройщиком до заключения настоящего Договора.
  + 1. При этом вносимая Участником долевого строительства денежная сумма на услуги Застройщика включает в себя, в том числе, и оплату следующих услуг Застройщика:
* Консультирование Участников 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.
  + 1. Сумма достигнутой экономии по результатам строительства является дополнительной платой услуг Застройщика.
  1. При изменении общей площади квартиры по результатам обмеров организацией технической инвентаризации, Цена Договора, указанная в п.2.2 Договора, пересчету не подлежит.
  2. Цена Договора, указанная в п. 2.2 Договора, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, подлежит оплате в течение \_ (\_\_\_\_\_\_) рабочего (-их) дня (-ей) после момента государственной регистрации настоящего Договора;
  3. В день подписания Сторонами Акта приема-передачи Участники долевого строительства обязуются произвести предварительную оплату коммунально-технического обслуживания Квартиры, иных расходов на содержание общего имущества в Доме за ориентировочный срок 2 (два) месяца. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией.
  4. Все расчеты между Сторонами должны быть завершены до момента передачи Объекта Участникам долевого строительства.
  5. Платежи по Договору осуществляются Участниками долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, или иным не запрещенным действующим законодательством РФ способом по соглашению сторон. Обязательства Участников по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет Застройщика.
  6. Выплата денежных средств Участникам в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком, при прекращении действия настоящего Договора - в безналичной форме.
  7. Государственная пошлина за регистрацию Договора, взимаемая с Участников 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 Участникам долевого строительства права собственности на Квартиру (в том числе расходы по подготовке кадастрового паспорта на Квартиру), не входят в Цену Договора и оплачиваются Участниками долевого строительства.

**3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

* 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

* 1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.
  2. Застройщик, не менее, чем за один месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства, установленного 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.
  3. 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. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в действующем законодательстве РФ.
  5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона о долевом строительстве) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства указанного в пункте 3.4 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.
  6. Участник долевого строительства не вправе распоряжаться Квартирой, в том числе проводить ее перепланировку, переоборудование до момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Квартиру. Любые перепланировки, переоборудование, изменение в несущих конструкциях квартиры 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.
  7. 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.
  8. 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.

В течение 10 дней с момента получения свидетельства о государственной регистрации квартиры Участник долевого строительства обязан заключить договор с управляющей организацией, либо вступить в члены ТСН (кооператива), либо вступить в непосредственное управление Домом.

* 1. Участник долевого строительства дает согласие на досрочную передачу объекта долевого строительства.
  2. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента ее государственной регистрации.
  3. Участник долевого строительства приобретает долю в праве собственности на общее имущество в Доме одновременно с возникновением права собственности на Квартиру.
  4. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный 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.
  5. 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.
  6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.
   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.
   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 получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.
   4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (сантехническое, газовое, электрическое оборудование), входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема - передачи объекта долевого строительства в Доме.
   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).
   6. Сторонами согласовано, что первым требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Объекта, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

**5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

* 1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты ими Застройщику цены договора.
  2. В случае, неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только поле 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.
  3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами документа о передачи квартиры.

1. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ**
   1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются залогом в порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве.
   2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве.
   3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика со страховой организацией – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в порядке, установленном Законом о долевом строительстве.
   4. Участник долевого строительства ознакомлен Застройщиком с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика и сведениями о страховой организации.
   5. Удовлетворение требований Участника долевого строительства в случае наступления страхового случая осуществляется в порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

* 1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законом о долевом строительстве.
  2. Не является нарушением со стороны Застройщика срока передачи объекта долевого строительства задержка в подписании Акта приема-передачи, вызванного невыполнением Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.,2.4. (не уплата цены договора) настоящего договора.
  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.
  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 действие, 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.

1. **ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**
   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.
   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.
   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.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. Участник долевого строительства обязан в течение 40 (Сорока) календарных дней с момента передачи Объекта зарегистрировать право собственности на Объект.
  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.
  3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионные порядок урегулирования споров является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30 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.
  4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с подтверждением, курьером или заказным отправлением.

Настоящий договор составлен на семи листах в \_\_\_\_\_\_\_ идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – Застройщику, один экземпляра – Участнику долевого строительства и один экземпляр – для уполномоченного в соответствии с законом органа, осуществляющим государственную регистрацию прав на имущество

**10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**«Застройщик»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Норские резиденции»** |
| Место нахождения | 150003, Россия, г. Ярославль, ул. Терешковой, д. 14 |
| ИНН / КПП | 7604221020 / 760401001 |
| ОГРН | 1127604003097 |
| Расчетный счет | 407 028 104 106 800 056 22 |
| Наименование банка | Филиал №3652 ВТБ 24 ПАО г. Воронеж |
| БИК | 042007738 |
| Корреспондентский счет | 301 018 101 000 000 007 38 |

**Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д. В. Головлев**

**«Участник долевого строительства»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Фамилия, Имя, Отчество** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Паспорт серия номер |  |
| Дата выдачи  Кем выдан |  |
| Код подразделения |  |
| Место жительства |  |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. Для целей настоящего Договора приводится с коэффициентом 0,3 для балконов и 0,5 для лоджий. [↑](#footnote-ref-1)
2. Определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-2)