

**Договор № \_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Ярославль

«\_\_» января 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью ПСК «Стройспецсервис - 1»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Константинова Алексея Вячеславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

**Дом** – Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой с инженерными коммуникациями, расположенный по адресу: г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, д. 108.

**Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью ПСК «Стройспецсервис - 1», 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 многоквартирного жилого Дома.

**Земельный участок** – принадлежащий Застройщику на праве собственности земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером № 76:23:030809:15, общей площадью 9574 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 06 ноября 2015 г., запись регистрации 76-76/023-76/001/001/2015-8940/2.

Застройщиком получено **Разрешение на строительство № 76-301000-605-2015** от 06 ноября 2015г. выдано Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля. Срок действия – до 02 февраля 2017 года (взамен ранее выданного № RU76301000-370-2014 от 01 августа 2014 года выданного Департаментом архитектуры и развития территорий города мэрии г. Ярославля).

Застройщиком оформлена **Проектная декларация** в соответствии со ст. 19 Федерального закона 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 РФ».

**Участник долевого строительства** – лицо, заключившее настоящий Договор, обязующийся уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора 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 долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: **Общей площадью Квартиры** и **Расчетной площадью Квартиры**.

**Общая площадь Квартиры** - в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Расчетная площадь Квартиры** - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по настоящему Договору, приобретаемая Участником долевого строительства **Фактическая площадь Квартиры** (включающая (помимо прочего) площади балконов, лоджии с учетом понижающего коэффициента: 0,3, 0,5).

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

**Общее имущество в Доме** - Земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства Дома, элементы благоустройства придомовой территории, расположенные на земельном участке в соответствии с проектом, а также наружные инженерные сети (водопровод,

фекальная канализация, ливневая канализация, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) в границах до точки присоединения к сетям ресурсоснабжающих организаций, помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе: тамбуры, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и вентиляционные шахты, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного помещения. В жилом доме нет нежилых помещений, входящих в состав общего имущества собственников квартир.

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, 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 РФ», Законом Российской Федерации от 07.02.92 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

1.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом, и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства.

1.3. Приобретаемая Участником долевого строительства Квартира имеет следующие характеристики:

Номер по порядку	Этаж	Номер квартиры	Тип квартиры	Общая площадь лоджии и балкона, кв. м. и площадь лоджии и балкона с учетом коэффициента 0,5; 0,3 кв. м.	Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии и балкона, кв. м.
1	—	—	—-комнатная	—	—

1.4. Адрес, строительный номер, Общая площадь Квартиры, иные характеристики Квартиры будут уточнены после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома (в случаях, прямо указанных в настоящем Договоре). После ввода Дома в эксплуатацию Дому присваивается почтовый адрес.

1.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

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

1.7. Ориентировочный срок ввода Дома в эксплуатацию – I квартал 2017 года, не позднее 02.02.2017 г.

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 30 календарных дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

1.8. Участник долевого строительства безвозмездно уступает городу Ярославлю в лице его уполномоченных органов и организаций и/или сетевым, а равно управляющим и т.п., организациям право на долю в наружных инженерных сетях электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетях, иных сетях и объектах инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах границ земельного участка.

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

1.10. По настоящему Договору Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства Нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника долевого строительства.

1.11. Участник долевого строительства одобряет и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, права собственности на него; а также дает согласие на совершение действий (в т.ч., но не исключительно, на проведение межевания земельного участка под эксплуатацию Дома; на изменение проектной документации – перепланировку частей Дома, не являющихся частями Квартир), которые могут повлечь изменение площади земельного участка, помещений в Доме, подлежащих передаче в составе общего имущества Дома всем участникам долевого строительства Дома.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Все платежи и расчеты по настоящему договору определяются в рублях РФ. Участник долевого строительства производит оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Датой оплаты является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_.

2.2.1. Цена Договора, указанная в п.2.2 настоящего Договора, 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.

В случае производства работ, не предусмотренных проектом, подлежащих обязательному выполнению, Участник долевого строительства производит оплату указанных работ согласно его доле в долевом строительстве Дома.

2.2.1.1. Вносимый Участником долевого строительства инвестиционный взнос может быть использован Застройщиком для строительства Дома только в порядке и в случаях, не противоречащих Федеральному закону 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 РФ», в том числе (но не исключительно) на возмещение всех затрат на строительство Дома, произведенных до момента подписания настоящего Договора (в соответствии со ст. 18 указанного Федерального закона).

2.2.1.2. Оплата услуг Застройщика составляет 2 (Два) процента от Цены Договора. Окончательное определение стоимости услуг Застройщика и соответствующий расчет оплаты услуг Застройщика производится по окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию. Сумма достигнутой экономии по результатам строительства является дополнительной оплатой услуг Застройщика.

2.2.1.3. Настоящим стороны согласились, что совершением оплаты услуг Застройщика Участник долевого строительства подтверждает факт оказания данных услуг Застройщиком Участнику долевого строительства.

2.3. Исчисление Цены договора производится исходя из величины Расчетной площади Квартиры, указанной в п. 1.3 Договора, умноженной на цену одного квадратного метра Квартиры, предложенную Застройщиком на момент подписания настоящего Договора.

2.4. Уплата цены договора производится путем перечисления ее на расчетный счет Застройщика, в следующем порядке:

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ уплачиваются Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

- Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.5. Цена Договора, указанная в пункте 2.2 Договора, является окончательной и не подлежит изменению, кроме случаев, установленных п. 2.7 и 2.8 Договора.

2.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока оплаты Цены Договора 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.

2.7. Размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения Общей площади Квартыры по данным технической инвентаризации. Данное правило применяется в случае отличия площади более чем на 2 (два) кв.м.

Если, согласно данным технической инвентаризации, величина Общей площади Квартыры будет более чем на 2 (два) кв.м. меньше площади, оговоренной в п. 1.3 Договора, Застройщик обязан в течение 30 банковских дней с момента составления сторонами Акта разногласий и получения письменного уведомления участника долевого строительства вернуть излишне внесенные денежные средства по цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения Договора. При этом стоимость в пределах оговоренного в данном пункте отклонения в величине Расчетной площади Квартыры оплате не подлежит.

В случае, если согласно данным технической инвентаризации величина Общей площади Квартыры окажется больше чем на 2 (два) кв.м. от площади, оговоренной в п. 1.3 Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, исходя из цены одного квадратного метра на дату заключения Договора, в течение 10 банковских дней с момента получения результатов технической инвентаризации (кадастрового учета) Дома и получения соответствующего уведомления от Застройщика.

2.8. Цена Договора может быть изменена только по соглашению сторон, при этом Стороны оформляют дополнительное соглашение к настоящему Договору, которое подлежит государственной регистрации и будет являться неотъемлемой частью настоящего договора. Расходы по государственной регистрации дополнительного соглашения несет Застройщик.

2.9. При заключении договора, Стороны предусмотрели, что указание в техническом (кадастровом) паспорте на Объект долевого строительства, а в последующем и в свидетельстве о государственной регистрации права площади лоджии, балкона, указанные в составе Расчетной площади Квартыры с учетом понижающих коэффициентов, применяемых БТИ в соответствии с п. 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. Приказом Минземстроя РФ от 04 августа 1998 г. № 37, с изменениями от 04 сентября 2000 г.), не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору.

2.10. При уплате Цены Договора на расчетный счет Застройщика Участник долевого строительства в обязательном порядке указывает в платежном поручении в графе «назначение платежа»: оплата по договору участия в долевом строительстве за (указывается Ф.И.О. либо наименование Участника долевого строительства) по договору (указывается номер и дата заключения настоящего договора), без НДС.

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

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1 Застройщик обязуется:**

3.1.1. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации настоящего договора в установленном законом порядке.

3.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и 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 РФ».

3.1.3. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства квартиру не позднее срока, предусмотренного Договором и в установленном Договором порядке, при этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства.

3.1.5. В случае если строительство многоквартирного 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 срока передачи квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.6. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора.

3.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными без замечаний с момента подписания Сторонами передаточного акта Квартиры.

### **3.2. Участник долевого строительства обязуется:**

3.2.1. Своевременно оплатить Цену Договора.

3.2.2. В срок, согласованный с Застройщиком, но не позднее 5 (Пяти) дней с даты подписания настоящего Договора, за свой счет и своими силами зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке, предоставив в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующее заявление и необходимые для регистрации документы.

3.2.3. Самостоятельно и за свой счет оформить технический (кадастровый) паспорт на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем технический учет и техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости.

3.2.4. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. В случае изменения или прекращения (расторжения) настоящего Договора нести расходы, связанные с его изменением или прекращением (расторжением).

По соглашению сторон Застройщик за счет Участника долевого строительства может организовать: изготовление технического (кадастрового) паспорта на Объект долевого строительства, государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, по ценам и на условиях, действующих у Застройщика.

3.2.5. С даты подписания передаточного акта квартиры пропорционально своей доле в Объекте долевого строительства оплачивать услуги по содержанию и ремонту Квартиры и общего имущества в Объекте долевого строительства, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе водо-, тепло-, газо-, электроснабжению, канализации и т.п.

При осуществлении Застройщиком управления Домом без заключения договора управления данным Домом с управляющей организацией, Участник долевого строительства обязан возмещать Застройщику расходы на содержание Дома (Квартиры) и предоставление коммунальных услуг на основании выставляемых Застройщиком счетов, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.6. Принять Квартиру по передаточному акту в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче. До принятия Квартиры по передаточному акту Участник долевого строительства не имеет права без согласия Застройщика совершать какие-либо действия в отношении Квартиры (осуществлять посещения, переоборудовать и т.п.). До принятия Квартиры по передаточному акту права на Квартиру принадлежат Застройщику.

3.2.7. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно заявить об этом Застройщику.

3.2.8. Принять участие в собрании будущих собственников жилья по вопросу выбора способа управления домом. Указанное собрание может быть проведено по инициативе Застройщика.

Застройщик должен быть извещен о выбранной эксплуатирующей организации в целях своевременного перехода вновь построенного дома в эксплуатацию, обеспечения возможности заключения эксплуатирующей организацией постоянных договоров на водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, осуществление приемки от Застройщика общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.2.9. Своевременно уведомлять Застройщика об изменении адреса и других данных, способных повлиять на выполнение Сторонами обязательств по Договору.

3.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта Квартиры.

3.4. Участник долевого строительства извещен Застройщиком и соглашается с правом Застройщика расторгнуть временные договоры тепло-, водо- и энергоснабжения вновь построенного многоквартирного дома в случае отсутствия решения участников долевого строительства по вопросу выбора эксплуатирующей организации.

3.5. Участник долевого строительства извещен Застройщиком о недопустимости самовольного переоборудования жилого помещения и внутриквартирных инженерных сетей до момента заключения постоянных договоров тепло-, водо-, энергоснабжения и подписания передаточных актов всех квартир многоквартирного жилого дома. В случае нарушения установленных условий и возникновении последующей необходимости повторных испытаний оборудования, проведения иных наладочных (пусконаладочных) работ, на Участника долевого строительства, допустившего соответствующие нарушения, будет возложена обязанность возмещения убытков Застройщика.

3.6. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, информацией о Застройщике и проекте строительства Дома до подписания настоящего договора. Участнику долевого строительства разъяснено, что он имеет право в любое время ознакомиться с вносимыми в проектную декларацию изменениями и дополнениями, информацией о Застройщике и проекте строительства в объемах и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Указанные документы находятся по месту нахождения Застройщика и доступны для ознакомления в часы работы Застройщика.

3.7. Участник долевого строительства не имеет права вмешиваться в деятельность Застройщика по строительству Дома, участвовать в управлении делами Застройщика и распределении прибыли от строительства Дома.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

4.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3. 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 или ценным 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 в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта. Для определения обоснованности такого отказа и обследования квартиры Стороны обязуются организовать проведение комиссии. Проведение комиссии назначается Застройщиком после получения отказа от подписания передаточного акта.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении одного месяца со дня получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче вправе составить односторонний акт о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры, бремя её содержания, обязанности по уплате коммунальных и иных платежей, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче квартиры.

4.7. Участник долевого строительства дает согласие на досрочную передачу объекта долевого строительства.

4.8. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется только при исполнении последним всех своих финансовых обязательств по настоящему договору. При наличии у Участника долевого строительства задолженности по настоящему Договору передаточный акт на Объект долевого строительства оформляется только после полного погашения задолженности. При этом Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Объекта долевого строительства. Независимо от даты оформления передаточного акта Участник долевого строительства несет расходы по содержанию Объекта долевого строительства (включая общее имущество) и оплачивает коммунальные услуги с даты оформления Акта передачи Объекта долевого строительства, а при нарушении сроков и порядка приемки, установленных в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче и настоящем Договоре – с даты, указанной в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

## 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 лет. Указанный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Гарантийный срок, установленный для Квартиры, не распространяется на сантехническое, газовое, электрическое оборудование и отделочные материалы, гарантийный срок на которые составляет 3 года, но не может превышать гарантийных сроков, установленных производителями этого оборудования и/или материалов.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры, либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## 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 или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

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 Российской Федерации. Расходы по регистрации несет 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 (передаточного акта).

6.4. По соглашению сторон Застройщик за счет Участника долевого строительства может подготовить договор уступки прав требования и организовать его государственную регистрацию по ценам и на условиях, действующих у Застройщика.

6.5. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о предстоящей уступке не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до её совершения, а также передать Застройщику один подлинный экземпляр зарегистрированного договора уступки прав требования в подтверждение его заключения в течение 3-х календарных дней с момента проведения государственной регистрации уступки прав требования по настоящему договору.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ярославской области.

7.2. С целью государственной регистрации настоящего договора стороны совместно подают заявление и комплект документов, необходимых для государственной регистрации.

7.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяется на отношения сторон, возникшие с момента его подписания.

Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору.

7.4. С момента государственной регистрации настоящего договора в силу статьи 13 Федерального закона 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 РФ» возникает обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору залогом, в том числе считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства право собственности на представленный для строительства Дома земельный участок и строящийся на этом участке Дом.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору Застройщиком также осуществляется страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, предусмотренном 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 РФ».

7.5. Изменения и дополнения в настоящий договор могут быть внесены только по взаимному согласию сторон, оформленному дополнительным соглашением, подлежащим государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Настоящий договор подлежит расторжению по соглашению сторон либо в судебном порядке по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Дополнительно, настоящий договор может быть расторгнут судом по требованию Застройщика в следующих случаях:

- при нарушении Участником долевого строительства сроков расчетов, предусмотренных разделом 2 настоящего договора более чем на шестьдесят календарных дней. Нарушением сроков расчетов признается, как просрочка единовременного платежа, так и любого очередного платежа;

- при нарушении Участником долевого строительства сроков приемки Объекта долевого строительства, предусмотренных разделом 4 настоящего договора более чем на десять календарных дней.

При этом Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о расторжении настоящего договора с предложением о надлежащем исполнении своих обязательств по договору в течение 5 календарных дней с момента направления такого уведомления. В случае, если до указанного в уведомлении дня Участник долевого строительства не перечислит Застройщику все просроченные исполнением суммы либо не приступит к приемке Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором, Застройщик передает требование о расторжении договора в суд в порядке, установленном действующим



законодательством Российской Федерации. Договор считается расторгнутым с момента вступления в силу решения суда о его расторжении.

7.7. Нарушение Участником долевого строительства сроков расчетов, предусмотренных разделом 2 настоящего договора и сроков приемки Объекта долевого строительства, предусмотренных разделом 4 настоящего договора, более чем на десять календарных дней признается сторонами существенным нарушением условий договора.

7.8. Односторонний отказ от исполнения договора допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Дополнительно Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от настоящего договора при нарушении Участником долевого строительства сроков приемки Объекта долевого строительства, предусмотренных разделом 4 настоящего договора более чем на двадцать календарных дней.

При этом нарушением предусмотренного настоящим договором срока приемки Объекта долевого строительства является как несвоевременное начало приемки в срок, указанный в сообщении Застройщика, так и нарушение срока повторной приемки после устранения недостатков либо срока завершения приемки.

7.9. В случае расторжения договора (одностороннего отказа от него) Застройщик привлекает к участию в инвестиционном проекте нового участника долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства полученные от него по настоящему договору средства по мере получения их от нового участника долевого строительства, но не позднее одного календарного месяца с момента расторжения договора (одностороннего отказа от него).

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков первоначального и окончательного платежей Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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; нормативные 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.

8.5. Не является нарушением со стороны Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, задержка в подписании передаточного акта, вызванная невыполнением участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п. 2.4, 2.6, 2.7 настоящего договора (отсутствие полной оплаты Цены Договора).

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. 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 тридцати дней с момента ее получения. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика.

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

9.3. Участник долевого строительства обязан письменно известить Застройщика обо всех изменениях своих реквизитов: для юридических лиц - наименования, местонахождения, телефонов, банковских реквизитов; для физических лиц - фамилии, имени, отчества, паспортных данных, места регистрации, номеров контактных телефонов.

9.4. Письменная форма сообщений, уведомлений, информации по настоящему договору считается соблюденной, если иное не предусмотрено настоящим договором при передаче информации Участникам долевого строительства любым из следующих способов:

- путем направления письменного сообщения Участнику долевого строительства;
- путем вручения Участнику долевого строительства информации лично под расписку;
- путем размещения информации на официальном сайте Застройщика.

9.5. Стороны признают, что условия настоящего договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласования со второй стороной.

9.6. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих условий, либо договора в целом.

9.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

Приложения к настоящему договору:

1. Приложение № 1 - Проектный план-чертеж Дома, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, д. 108.

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**«Застройщик»**

**Общество с ограниченной ответственностью ПСК «Стройспецсервис-1»**

ИНН 7604286193, КПП 760401001, ОГРН 1157627021848

Юридический адрес: 150001, г. Ярославль, ул. Карабулина, д. 33/72, оф. 201.

Банковские реквизиты:

р/с 40702810477030006017 в Северном банке Сбербанка России

к/с 30101810500000000670

БИК 047888670

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / А.В. Константинов

М.П.

**«Участник долевого строительства»**

\_\_\_\_\_

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

**Приложение № 1  
к Договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного жилого дома  
от \_\_ г.**