

## Договор № СОЛ- /

### участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ярославль

« » 201 года

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

Гражданин РФ, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.19\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация, зарегистрированн\_\_ по адресу: Россия, \_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_, корп. \_\_\_\_, кв. \_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_ \_\_ \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем - Участник долевого строительства, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем - стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

#### **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

**Дом** – Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями, со встроенной автостоянкой, нежилыми помещениями на втором этаже, расположенный по адресу: г. Ярославль, Соловьева, д. 7/40.

**Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью ПСК «Стройспецсервис», 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** – принадлежащие Застройщику на праве собственности два земельных участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, с кадастровыми номерами 76:23:041616:34 (площадью 818 кв.м.) и 76:23:041616:35 (площадью 1751 кв.м.), общей площадью 2 569 кв.м., расположенные по адресу: Ярославль, ул. Соловьева, д. 7/40.

Свидетельства о праве собственности от 05.06.2015, выданы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области, записи регистрации № 76-76/023-76/001/009/2015-7841/2 и № 76-76/023-76/001/019/2015-7842/2

Застройщиком получено **Разрешение на строительство** № 76-301000-300-2015 от 09 июня 2015 года, выданное Департаментом архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля, сроком действия до «10» октября 2017 года.

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 с учетом понижающего коэффициента: 0,3).

**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 РФ, 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».

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 Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства входит в состав Дома и расположен на Земельном участке.

1.3. Приобретаемая Участником долевого строительства Квартира имеет следующие характеристики:

№ этажа	Кол-во жилых комнат	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь кухни (кв.м.)	Площадь лоджий и балконов (кв.м.)	Общая площадь Квартиры (кв.м.)	Расчетная площадь Квартиры (кв.м.)	Типовое обозначение на поэтажном плане (строительный номер)

Описание Дома и отдельные технические характеристики Квартиры приведены в Приложении 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

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 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 – IV квартал 2017 года.

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 31 марта 2018 года. 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 Квартиры до ее 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,



Квартиры 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 Квартиры будет 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 Квартиры оплате не подлежит. В случае, если согласно данным технической инвентаризации величина Общей площади Квартиры 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 балконов, указанные в составе Расчетной площади Квартиры 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. 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 Квартиру (в том числе расходы по подготовке кадастрового паспорта на Квартиру), 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.

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 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 (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. Вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.3. С момента государственной регистрации настоящего договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика, у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право собственности на представленный для строительства Дома земельный участок и строящийся на этом участке Дом.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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 отнесены 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:

Приложение 1 - описание Дома и отдельных технических характеристик Квартиры на 1 листе в 3 экз.

Приложение 2 - проектный план-чертеж Квартиры на 1 листе в 3 экз.

### 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Застройщик:

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

150001, город Ярославль, ул. Карабулина, д. 33/72, оф. 201

ОГРН 1157627001510

ИНН/КПП 7604278019/760401001

р/сч 40702810602000013566 в Ярославском ф-ле ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», Ярославль

к/сч 30101810300000000760

БИК 047888760

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

м.п.

#### Участник долевого строительства:

Гражданин РФ, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.19\_\_ года рождения, место

рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация,

зарегистрированн\_\_ по адресу: Россия, \_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_,

ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_, корп. \_\_\_\_, кв. \_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_ \_\_ \_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_ года

**Приложение 1**  
к Договору № СОЛ-/  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от . .2015г.

**Описание Дома и отдельных технических характеристик Квартиры:**

№ п/п	Наименование	Показатель характеристики
1.	Этажность	<u>21</u> , включая <u>технический этаж</u> , <u>автостоянку</u> , <u>нежилые помещения на втором этаже</u> , жилых этажей – <u>18</u>
2.	Количество квартир	<u>216</u>
3.	Высота этажа потолков в жилых помещениях	<u>2,7</u> м в чистоте.
4.	Фундаменты	Монолитная ж/б плита
5.	Стены нулевого этажа	Нулевой этаж отсутствует
6.	Наружные стены	1-21 этажа толщиной состоят из наружной и внутренней версты. Внутренняя верста из камня керамического, пустотелого, пористого. Наружная верста из кирпича силикатного, одинарного, полнотелого, лицевого, цвет «Белый» и «Красный».
7.	Внутренние стены	Внутренние стены 1-20 этажа и чердака – из кирпича силикатного, утолщенного, рядового, полнотелого. Межквартирные стены – из силикатных пазогребневных стеновых блоков.
8.	Перегородки межкомнатные	1-20 этажа - из силикатных пазогребневых стеновых блоков. Перегородки санузлов - из кирпича керамического, одинарного, рядового, полнотелого.
9.	Перекрытия	Монолитные железобетонные плиты.
10.	Лестницы	Сборные железобетонные.
11.	Ограждения балконов и лоджий	Кирпич, остекление.
12.	Крыша	Совмещенная, плоская из сборных железобетонных плит.
13.	Кровля	Плоская, из рулонных материалов, с внутренним водостоком.
14.	Подоконные доски	Пластиковые.
15.	Оконные блоки	Из ПВХ профиля с заполнением.
16.	Дверные блоки	Входные в квартиру – металлические, входные в подъезды – металлические с домофоном. Остальные – деревянные.
17.	Внутренние отделочные работы мест общего пользования	стены –штукатурка, шпатлевка, покраска, полы – плитка керамическая.
18.	Потолки	В квартирах и офисных помещениях – окраска водоэмульсионной краской. Потолки в технических помещениях и вспомогательных помещениях – окраска водоэмульсионной краской.
19.	Стены комнат, перегородки комнат и коридоров	Штукатурка стен с последующей подготовкой под оклейку обоями. В ванных санузлах, кладовых уборочного инвентаря, применяется штукатурка стен с последующей окраской влагостойкой водоэмульсионной краской.
20.	Полы	- в тамбурах, лестничных площадках, коридорах – керамогранитная плитка; - в жилых, офисных помещениях – линолеум;

		- в санузлах, ванных и других мокрых помещениях в покрытии полов применяется керамическая плитка; - в технических помещениях – бетон.
21.	Электроснабжение	Городские сети. Скрытая проводка, кабельная продукция. Выключатели, розетки, электросчетчик, электрическая плита.
22.	Водоснабжение	Источником является существующая кольцевая сеть хозяйственно-питьевого водопровода. Полипропиленовые трубы. Присоединение к приборам гибкими подводками. Мойка кухонная стальная, умывальник керамический.
23.	Канализация	Сброс бытовых стоков из жилой части здания и офисов осуществляется в проектируемую дворовую сеть бытовой канализации, далее в городскую сеть. Труба ПВХ, разводка из безнапорных пластмассовых труб. Унитаз. Стальная ванна.
24.	Отопление	Индивидуальная газовая котельная для жилой части, встроенных помещений общественного значения, общедомовых помещений.
25.	Вентиляция	В жилой части здания – приточно-вытяжная вентиляция с естественным и механическим пробуждением. В офисной части – приточно-вытяжная вентиляция с механическим пробуждением.
26.	Наружные коммуникации, лифты, благоустройство	В соответствии с проектом.
27.	Пожарная сигнализация и пожаротушение	Жилые помещения квартир оборудуются автономными дымовыми пожарными извещателями. В офисных помещениях первого этажа и кондоминиуме предусматривается автоматическая пожарная сигнализация.
28.	Приборы учета	Поквартирная установка счетчиков потребления холодной, горячей воды, электроэнергии.

**Подписи сторон:**

Застройщик:

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ А.В. Константинов

\_\_\_\_\_ ФИО

м.п.

**Приложение 2  
к Договору № СОЛ- /  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от . .2015г.**

Проектный план Квартиры  
на поэтажном плане

**Подписи сторон:**

Застройщик:

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ А.В. Константинов  
м.п.

\_\_\_\_\_ ФИО