

Договор
участия в долевом строительстве № X-Y-Z-123/19

г. Ярославль

«__» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Жемчужина», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Степанова Алексея Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Гражданин РФ _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

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», Федеральным законом от 07.09.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (в редакции от 25.10.2007 г. № 234-ФЗ).

В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

1.1.1 Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2 Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3 Объект – многоквартирный жилой дом с встроенными объектами административного назначения, учреждением дошкольного образования и подземной автостоянкой с инженерными коммуникациями, имеющий следующие существенные характеристики:

Объект		
1	Вид	Многоквартирный жилой дом
2	Адрес	Ярославская область, г. Ярославль, Ленинский р-н, ул. Свердлова, 74
3	Назначение	жилой
4	Количество этажей	5-11
5	Общая площадь здания	23 934,70 кв.м.
6	Общая площадь квартир	13 539,1 кв. м.
7	Количество секций (подъездов)	6
8	Общее количество квартир	169
9	Высота этажа в чистоте	2,7 м

10	Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитный ж/б каркас с наружными самонесущими стенами из ж/б и мелкоштучных каменных материалов.
11	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
12	Класс энергоэффективности	Повышенный «С»
13	Класс сейсмостойкости	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не включен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*», утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010г. № 779).

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики определяются по результатам обмеров Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

1.1.4. Земельный участок - земельный участок площадью 7 877,0 кв.м., кадастровый номер **76:23:050309:2919**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома (9-18 надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, расположенном по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Свердлова, 74.

Указанный земельный участок принадлежит Застройщику **на праве аренды на основании договора аренды №1/03 от 03.10.2018 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 ноября 2018 года сделана запись регистрации № 76:23:050309:2879-76/023/2018-6.**

1.1.5. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) в Объекте с относящимися к ней балконами (лоджиями) в соответствии с п.2.2 Договора и Приложением № 1 (План-чертеж квартиры) к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. Инвестиционный цикл – для целей настоящего договора период времени с начала формирования у Застройщика затрат на строительство (создание) Объекта до момента завершения всех работ и мероприятий по строительству (созданию) Объекта, включая ввод Объекта в эксплуатацию, передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, благоустройство территории Объекта, устранение дефектов и/или недоделок Объекта долевого строительства или Объекта в любое время как до, так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а также строительство (создание) иных объектов, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование (использование) денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.7. Федеральный закон № 214-ФЗ – Федеральный закон 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».

1.1.8. Площадь Объекта долевого строительства – проектная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь помещений лоджий (балконов), террас (веранд) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с п.2.2. Приложения к СП 54.13330.2011.Свод правил. Здания многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 и п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя России № 37 от 04.08.1998г.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании **Разрешения на строительство № 76-301000-306-2018 от 21.12.2018 г.**, выданного Департаментом строительства Ярославской области.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике, предусмотренную ч.2 ст.3 Федерального закона № 214-ФЗ и о проекте строительства Объекта, размещена в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства (www.наш.дом.рф) и на официальном сайте Застройщика www.sverdlova74.ru.

1.4 Строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк России» в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), права по договору аренды земельного участка/земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк. (Статья 13 214-ФЗ РФ от 30.12.2004 г.)

1.5. ЗОС - Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

ООО СЗ «Жемчужина» получило от Департамента строительства Ярославской области **Заключение №41 от 07.08.2019 года о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.**

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

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) Объект, а именно: **многоквартирный жилой дом с встроенными объектами административного назначения (офисы), учреждением дошкольного образования (детский сад) и подземной автостоянкой с инженерными коммуникациями, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Свердлова, 74,** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

1	Проектный номер (на время строительства)	
2	Подъезд	
3	Этаж	
4	Количество комнат	
5	Жилая площадь Объекта долевого строительства	
6	Количество балконов	
7	Площадь балконов (с коэффициентом 0,3)	
8	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов (кв.м.)	
9	Площадь Объекта долевого строительства, включая площадь балконов (с коэффициентом 0,3) (кв.м.)	
10	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с потребительскими качествами, указанными в Приложении № 2 к Договору.

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.3 Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике и о проекте строительства, ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика.

2.4 Застройщик уведомляет Участника долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства находится в залоге у ПАО «Сбербанк России», не продан, в споре или под арестом не состоит. Продажа Объект долевого строительства осуществляется с согласия ПАО «Сбербанк России».

2.5 Вместе с объектом долевого строительства, Участнику долевого строительства передается Общее имущество в Жилом доме, а именно: общие помещения в многоквартирном доме, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; наружные внутриплощадочные сети к вновь построенному дому, а также иное имущество в соответствии с действующим законодательством, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.6 Вместе с объектом долевого строительства, Участнику долевого строительства передается право собственности на земельный участок, на котором расположен

многоквартирный жилой дом, пропорционально площади передаваемого объекта недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

3 Цена Договора. Сроки и порядок оплаты Объекта долевого строительства.

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства (цена Договора) на момент подписания настоящего договора составляет – _____ (_____) **рублей 00 коп.** из расчета цены за 1 кв.м. площади – _____ рублей.

Цена договора не является окончательной и подлежит изменению в случаях, предусмотренных п.3.3., 3.4. Договора.

3.2. Расчеты по оплате цены Договора осуществляются в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** оплачивается Участниками долевого строительства в течение 3-х рабочих дней с даты государственной регистрации Договора долевого участия;

- сумма в размере _____ (_____) **рублей** оплачивается Участниками долевого строительства в течение _____ **календарных дней** с даты государственной регистрации Договора долевого участия;

- оставшаяся сумма в размере _____ (_____) **рублей** оплачивается Участниками долевого строительства в течение _____ **календарных дней** с даты государственной регистрации Договора долевого участия.

При осуществлении платежей по Договору Участник Долевого строительства обязуется указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № X-Y-Z-123/19 от _____ г., НДС не облагается.»

В случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за _____, _____ по договору участия в долевом строительстве № X-Y-Z-123/19 от _____ г., НДС не облагается.»

Неоплаченная сумма подлежит изменению в случаях, установленных настоящим договором.

3.2.1. Участник долевого строительства производит оплату путем перечисления денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент: ПАО «Сбербанк России» Адрес: РФ, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Почтовый адрес: 150003, г.Ярославль, ул. Советская, д.34, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, к/с 30101810500000000653 в Северо-Западном ГУ Банка России, БИК 044030653) счет эскроу, согласно графика внесения денежных средств.

3.2.2. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.2.3. Денежные средства вносятся на счет эскроу в течение 3-х (трех) рабочих дней после регистрации договора участия в долевом строительстве.

3.3. Застройщик перед вводом объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

После проведения обмера, в случае изменения фактической площади объекта долевого строительства по отношению к проектной площади, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору.

Если, согласно технической инвентаризации, общая площадь квартиры превышает размеры, указанные в п. 2.2 настоящего договора, более, чем на 1 м^2 , Участник долевого строительства обязуется произвести доплату по излишним метрам общей площади квартиры в течение 10 дней после извещения Застройщиком об увеличении площади исходя из стоимости 1 м^2 на момент заключения договора.

Если, согласно техническому паспорту, размер общей площади квартиры окажется меньше общей площади квартиры, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, более, чем на 1 м^2 , то Застройщик в 10-дневный срок возвращает переплаченную сумму на указанный расчетный счет Участника долевого строительства, исходя из стоимости 1 м^2 на момент заключения договора.

3.4. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты цены Договора.

3.5. Стоимость квартиры включает в себя финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Жилого дома, в том числе, возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или аренды на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Жилого дома в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве Жилого дома; вознаграждение Застройщика. Сумма долевого взноса Участника долевого строительства может быть направлена на погашение заемных и кредитных средств, фактически израсходованных на строительство Жилого дома, а также на уплату процентов по кредитам, рекламу строящегося дома с целью привлечения средств новых Участников долевого строительства, расходы, связанные с привлечением новых Участников долевого строительства, в том числе через специализированные риэлтерские организации, расходы, связанные с управлением, контролем, изучением рынка жилья при строительстве Дома, расходы по эксплуатации Дома с момента подключения дома к коммунальным сетям до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства, представительские и иные прямые или косвенные расходы, связанные или необходимые для строительства.

3.6. В стоимость квартиры не включены расходы, связанные с оформлением права собственности на Квартиру, на внеплощадочные инженерные сети, включая пошлины за государственную регистрацию прав собственности на объект недвижимости, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома и наружных инженерных сетей, расходы за коммунальные услуги и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией Жилого дома и наружных инженерных сетей.

4 Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

4.1. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, ориентировочный срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – **не позднее 4 квартала 2021 года.**

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по настоящему договору – в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства

4.2. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 14 календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора. В передаточном акте указывается общая площадь квартиры (без учета площадей балконов и лоджий), согласно Техническому плану дома, выданному органами технической инвентаризации Ярославской области.

4.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи, либо

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, стороны составляют Акт осмотра Объекта долевого строительства (квартиры), включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

4.5. Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры, в предусмотренный пунктом 4.4. Договора срок, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п.4.4. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний Акт приема-передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, об истечении срока хранения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу. При этом риск случайной

гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта.

4.7. Если Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п.4.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п.4.4. настоящего Договора.

4.8. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Объектом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта, выбранной застройщиком по своему усмотрению организации. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, последний самостоятельно и за свой счет оплачивает услуги указанной организации на основании договора, заключаемого между Участником долевого строительства и такой организацией.

4.9. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме (за исключением сетей телематических услуг: интернет, телефон), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру, а также право собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, пропорционально площади передаваемого объекта недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

5 Обязательства Сторон

5.1 Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в настоящем Договоре.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный пакет документов, необходимых для государственной регистрации Договора и дополнительного соглашения к нему, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

5.1.5. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.6. В течение 10-ти рабочих дней с момента оформления права собственности, заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) квартир Объекта. Бремя

содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов), а также риски случайной гибели или случайного повреждения объекта переходят к участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта – приема-передачи либо в предусмотренном разделом 4 Договора случае - со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома, Квартир/Квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации Домом.

5.1.7. Осуществить заселение Объекта долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п.5.1.5.

5.1.8. В течение 2 (двух) календарных месяцев с момента подписания Акта приема-передачи (составления одностороннего Акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.9. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигураций или цветового решения оконных рам или окон).

5.1.10. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.11. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.12. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (пяти) дней с момента наступления соответствующего обстоятельства. Риск наступления неблагоприятных последствий, а также убытки, возникшие в связи с не уведомлением Застройщика, несет Участник долевого строительства.

5.1.13. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.14. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства либо по соглашению Сторон Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора совершить необходимые и достаточные действия, направленные на государственную регистрацию

такого расторжения либо выдать Застройщику нотариально удостоверенную доверенность на совершение указанных действий.

5.1.15 С даты подписания акта приема-передачи Квартиры, оплачивать услуги по содержанию и ремонту Квартиры и пропорционально своей доле в праве общей долевой собственности на общедомовое имущество в жилом доме оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе электро-, газо-, водоснабжению и водоотведению, нести ответственность за сохранность, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Объекта долевого строительства, нести расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, вывоза твердых бытовых отходов, уборки жилого дома, капитальному ремонту общего имущества и других необходимых расходов, связанных с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначениями т.п.

5.1.16 Участник долевого строительства извещен Застройщиком и соглашается с правом Застройщика расторгнуть временные договоры электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения вновь построенного многоквартирного дома в случае отсутствия решения участников долевого строительства по вопросу выбора эксплуатирующей организации.

5.1.17 В соответствии с действующим законодательством собственникам помещений принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (общедомовое имущество), а также инженерные коммуникации и наружные внутриплощадочные сети к вновь построенному дому, в связи с чем Участник долевого строительства участвует в расходах на содержание общедомового имущества, инженерных коммуникаций и наружных внутриплощадочных сетей к вновь построенному, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии письменного согласования с Застройщиком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора, согласно разделу 3 Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с условиями Договора.

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

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

5.3.3. Предоставить Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательства перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства (www.наш.дом.пф) и на официальном сайте Застройщика www.sverdlova74.ru.

5.3.5. В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.3.10. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней 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.

5.3.11. Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о выборе управляющей компании, осуществляющей эксплуатацию Жилого дома в целях своевременного перевода инженерных систем многоквартирного дома в режим постоянной эксплуатации, а также в целях обеспечения нормальной постоянной эксплуатации многоквартирного дома после его заселения, в течение 10 календарных дней после ввода Объекта в эксплуатацию. Выбранная управляющая компания будет

действовать с момента подписания договора на управление многоквартирным домом между Застройщиком и вышеуказанной управляющей компанией и до заключения договора управления многоквартирным домом между органом местного самоуправления и Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного соответствующим органом местного самоуправления или до принятия соответствующего решения собственниками помещений многоквартирного дома.

5.3.12. Вносить в проект Жилого дома и (или) Квартиры незначительные архитектурные, структурные изменения, отвечающие нормам, требованиям и правилам многоэтажного строительства, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, не ухудшающие качественные и количественные показатели объекта долевого строительства, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Квартиры, в частности, будут отвечать требованиям проектной документации.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.3.2., 3.3. и 3.4. Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.4.4. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном п.4.6. настоящего Договора. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. Гарантии качества.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, как обязательным, так и иным техническим условиям, если таковые разработаны Застройщиком, а также условиям настоящего Договора.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства в первую очередь требует от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки, с учетом объема и сложности выявленных недостатков, а также сезонности их устранения, и зафиксированных в совместно составленном Акте о выявленных недостатках. В случае не выполнения Застройщиком в согласованные сроки указанного требования, Участник долевого строительства вправе предъявить к нему иные требования, предусмотренные пп.2 и 3 части 2 ст.7 ФЗ № 214 от 31.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

российской Федерации». При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях нестепрозрачных ограждающих конструкций и накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

- **гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.**

- **гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.**

Застройщик не несет ответственности на недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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, либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав

на недвижимое имущество и сделок с ним», и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство (п. 1.2. Договора), автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти.

8.3. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

8.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.2. Договора, по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, то есть изменения характеристик Объекта (с учетом положений п. 11.5. Договора);

- изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Федеральным законом № 214 максимальный предел;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214, в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора, по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214 в

редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

8.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214, в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 1 (один) месяц;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа, или просрочки внесения платежа в течение более 1 (одного) месяца.
- в иных установленных федеральным законом случаях.

8.6. Застройщик вправе требовать расторжения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

8.7. В случае одностороннего отказа, Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств, за исключением обязательства Сторон произвести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

8.9. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки в размере 10% (Десять процентов) от цены Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

9. Ответственность сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. 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 Федеральным законом № 214 и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных разделом 3 Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

9.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере двух трехсотых ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства согласно п. 3.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период просрочки.

9.5. В случае неисполнения (несвоевременного исполнения) Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. Договора, Участник обязан возместить Застройщику все расходы, понесенные последним на содержание Объекта долевого участия.

9.6. В случае самовольного заселения Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в нарушение требований п. 5.1.7. Договора, Застройщик совместно с управляющей организацией составляют акт об указанном нарушении. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составлении Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта.

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

В случае, если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ без соответствующих согласований, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в тридцатидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

9.8. В случае неисполнения обязательств согласно п. 5.1.12. Договора Участник долевого строительства, возмещает Застройщику любые дополнительные расходы, понесенные последним в связи с неисполнением/несвоевременным исполнением Участником долевого строительства указанных обязательств.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти)

рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обязательств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих её от ответственности по Договору.

10.5. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

11. Дополнительные условия

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

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

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

11.3. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещения, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.3.3 Договора.

11.4. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета. Почтовый адрес, номер Объекта долевого строительства и площадь долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема – передачи Объекта долевого строительства.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214.

Дополнительно к условиям, изложенным в п. 3.3 и 11.5. Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящего Объекта и нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответственными государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта,
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории,
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентиляей и т.д.),
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Квартиры,
- отклонения в плоскостях стен, полов, потолков в пределах 5-15 мм. на 2 м. длины.

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Объекта и иных объектов недвижимости на Земельном участке (п. 1.1.4. Договора).

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить последующую замену предмета залога (п.п. 1.1.4., 11.7. Договора).

11.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на заключение договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214 и иных Договоров на возведение зданий, сооружений и иных видов имущества, строящихся на Земельном участке, принадлежащем Застройщику (п. 1.1.4. Договора).

11.8. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органу местного самоуправления.

11.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства, несет Застройщик.

11.10. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214 Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения объекта Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник

долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

11.11. 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.

11.12 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.

12. Уступка прав требования по договору

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

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

12.3. 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.

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

13. Заключительные положения

13.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально в соответствии со ст. 333.3. Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

13.2. Стороны соглашаются, что если в соответствие с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

13.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

13.2.2. Применительно к другим условиям Договора, днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или 10 день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

13.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен Договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

13.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением или недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – в течение (одного) месяца с момента получения.

13.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

13.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных. Такое согласие дается на срок, на два года превышающий установленный Договором срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

13.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник Долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, его последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор по крайне не выгодным для себя условиям (кабальная сделка).

13.8 Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

13.9. Договор составлен в **3-х (трех)** экземплярах, по одному для каждой из сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.10. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

13.11. Приложения к Договору долевого строительства:

- Приложение № 1 – Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства (графическое изображение);
- Приложение № 2 – Потребительские качества Объекта долевого строительства.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью

специализированный застройщик «Жемчужина»

Юридический адрес: адрес: 150049, г. Ярославль, ул. С-Щедрина, 88, пом 1.

Адрес офиса продаж: г. Ярославль, ул. С-Щедрина, 69Б.

Тел.: (4852) 68-00-09.

E-mail: sale@sverdlova74.ru

ОГРН 1167627084052 ИНН 7604309806 КПП 760401001

Р/сч 40702810677030019820 в Калужское отделение №8608 ПАО «Сбербанк»

(ИНН 7707083893) БИК 042908612, к/сч 30101810100000000612

Генеральный директор _____ **А.С. Степанов**

«Участник долевого строительства»

(фамилия имя отчество полностью)

(подпись)

С проектной декларацией ознакомлен _____ Конт.тел.: _____

(подпись)

Эл.почта: _____

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта
(графическое изображение)

Ярославская область, г. Ярославль, ул. Свердлова, 74, ___-ой подъезд, _____ый этаж,
___-ух комнатная квартира общей проектной площадью _____ м², строительный № ____.

План Объекта долевого строительства

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КАЧЕСТВА

Объекта долевого строительства

1. **Местонахождение:** Ярославская область, г. Ярославль, ул. Свердлова, 74.

2. Описание отделки и оборудования квартир:

Внутренняя отделка помещений квартир и помещений общего пользования жилого дома предусмотрена с использованием строительных и отделочных материалов, разрешенных к применению на территории РФ органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

Вид помещения	Вид отделки				Инженерное оборудование	Остекление
	Пол	Стены	Потолок	Двери		
Коридор	Цем.-песч. стяжка	Шпатлевка	Грунтовка, шпатлевка	Входная – металлическая с замком и ручкой	Ввод кабелей сети интернет, домофона, розетки, выключатели, освещение согласно проекта	-
Комната(ы)	Цем.-песч. стяжка	Шпатлевка	Грунтовка, шпатлевка	-	Розетки, выключатели, освещение, радиаторы отопления согласно проекта	Энергосберегающий стеклопакет в ПВХ или метал.профиле
Кухня	Цем.-песч. стяжка	Шпатлевка	Грунтовка, шпатлевка	-	Газовый двухконтурный котел, розетки, выключатели, освещение, радиаторы отопления согласно проекта	Энергосберегающий стеклопакет в ПВХ или метал.профиле
Санузел (ванная, туалет)	Цем.-песч. стяжка	Шпатлевка	Грунтовка, шпатлевка	-	Выключатели, освещение, защитное заземление согласно проекта	-
Лоджия (балкон)	-	-	-	ПВХ или металл (алюминий) с энергосберегающим стеклопакетом	-	Выполняется.

Стороны договорились о том, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое, газовое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольные покрытия (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик

имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостаткам, делающим Объект долевого строительства не пригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик: ООО СЗ «Жемчужина»

Генеральный директор

_____ / **А.С. Степанов** /

«Участник долевого строительства»

_____ / _____ /