

**Проект Договора № \_\_ЕК26  
участия в долевом строительстве**

г. Ярославль

\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвест-Ярославль»** в лице \_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По данному договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением других лиц построить на земельном участке площадью 3465,0 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 76:23:010606:104 по адресу г. Ярославль, ул. Е. Колесовой, за д. 26, 23-этажный 340-квартирный жилой дом с нежилым этажом с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями (общая площадь объекта – 23068,62 м<sup>2</sup>; строительный объем – 86165,76 м<sup>3</sup>, в т.ч. подземной части – 4605,38 м<sup>3</sup>, наружные стены толщиной 400 мм из блоков ячеистого бетона с вентилируемой фасадной системой, межэтажные перекрытия в виде монолитного железобетонного каркаса, класс энергоэффективности – высокий, сейсмостойкость проектом не определялась) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства является:

\_\_\_\_\_ -комнатная квартира № \_\_\_\_\_ проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м жилого назначения на \_\_\_\_\_ этаже вышеуказанного дома.

Проектная площадь квартиры является ориентировочной, включает в себя:

- 1) Площадь комнаты – \_\_\_\_\_ кв. м
- 2) Площадь кухни – \_\_\_\_\_ кв. м
- 3) Площадь коридора – \_\_\_\_\_ кв. м
- 4) Площадь санузла – \_\_\_\_\_ кв. м
- 5) Площадь балкона / лоджии с понижающим коэффициентом 0,3 / 0,5.

1.3. Фактическая площадь объекта долевого строительства устанавливается при технической инвентаризации построенного дома, указывается в документах на объект долевого строительства (выписка из единого государственного реестра недвижимости) без учета площади балкона либо лоджии.

Застройщик и Участник долевого строительства устанавливают, что расхождение между проектной площадью объекта долевого строительства и фактической площадью объекта долевого строительства с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3 либо с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 в большую или меньшую сторону в пределах 5% не является существенным изменением площади объекта долевого строительства.

1.4. Отделка и оборудование квартиры: стены – простая штукатурка без обоев и окраски, потолки – бетонная плита монолитного каркаса без окраски, полы – полусухая цементно-песчаная стяжка без покрытия, скрытая электропроводка с розетками и выключателями, система отопления с радиаторами, стояки холодного и горячего водоснабжения с приборами учета, канализационный стояк, без сантехники, без межкомнатных дверей, без электроплиты, окна ПВХ, входная дверь.

1.5. Участник долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно приобретает долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

В общее имущество в многоквартирном доме входят помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе технический этаж, чердак, тамбуры, межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Отделка и оборудование общего имущества в многоквартирном доме: стены – простая штукатурка с простой окраской, потолки – бетонная плита монолитного каркаса с простой окраской, полы – полусухая цементно-песчаная стяжка с укладкой керамической плитки, скрытая электропроводка с приборами освещения, система отопления с радиаторами, окна ПВХ, установка лифтов, входная дверь в подъезд.

Доля Участника долевого строительства в общем имуществе в многоквартирном доме пропорциональна площади квартиры.

В общее имущество в многоквартирном доме не включаются помещения подземной автостоянки, кладовых на 1 этаже и подсобных помещений на 2-21 этажах в первом и втором подъездах жилого дома.

## 2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость строительства объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Стоимость строительства объекта долевого строительства включает в себя затраты на строительство объекта долевого строительства и \_\_\_\_ % вознаграждение Застройщику за услуги по исполнению договора.

2.2. Участник долевого строительства обязан оплатить полную стоимость строительства объекта долевого строительства в срок до \_\_\_\_\_ года.

2.3. Оплата стоимости строительства объекта долевого строительства производится перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата стоимости строительства объекта долевого строительства может быть произведена иными способами, предусмотренными законодательством РФ.

2.4. Стоимость строительства объекта долевого строительства подлежит изменению при расхождении проектной площади объекта долевого строительства, указанной в п.1.2. настоящего договора, с фактической площадью объекта долевого строительства с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3 либо с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5, указанной в техническом паспорте жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону.

При увеличении площади объекта долевого строительства Участник долевого строительства производит Застройщику доплату. При уменьшении площади объекта долевого строительства Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства. Сумма к доплате либо возврату определяется умножением разницы между проектной площадью объекта долевого строительства и фактической площадью объекта долевого строительства с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3 либо с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 на \_\_\_\_\_ рублей.

В случае перерасчета стоимости строительства объекта долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом Застройщик и Участник долевого строительства обязуются произвести между собой окончательный расчет по стоимости строительства объекта долевого строительства в течение 15 дней со дня получения уведомления о перерасчете.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика вправе переуступить свои права по настоящему договору третьему лицу только после полной оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства. Уступка прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Участник долевого строительства возмещает Застройщику все расходы Застройщика, связанные с уступкой прав требований по настоящему договору.

3.1.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан осуществить действия по принятию объекта долевого строительства в течение пяти дней со дня получения указанного сообщения.

При обнаружении при принятии объекта долевого строительства отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, делающих объект долевого строительства непригодным к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику и вправе потребовать только безвозмездного устранения данных отступлений и недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки в объекте долевого строительства при его приемке, вправе сослаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

Участник долевого строительства, принявший объект долевого строительства без проверки, либо не сообщивший Застройщику о недостатках объекта долевого строительства в письменном виде, лишается права сослаться на недостатки объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки).

3.1.3. После ввода жилого дома в эксплуатацию и составления передаточного акта на объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан оплачивать оказываемые коммунальные услуги и расходы по содержанию жилого дома.

3.1.4. Участник долевого строительства обязан соблюдать требования технических и градостроительных регламентов, обязательных правил и инструкции Застройщика по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.1.5. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты по установке домофона, проведению технической инвентаризации и постановке объекта долевого строительства на кадастровый учет.

3.2. Права и обязанности Застройщика:

3.2.1. Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в счет возмещения затрат на строительство, по целевому назначению – на строительство жилого дома.

3.2.2. По окончании строительства жилого дома Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности объекта долевого строительства к передаче. Передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по передаточному акту.

3.2.3. Если Участник долевого строительства в соответствии с п. 3.1.2. настоящего договора не приступил к приемке объекта долевого строительства и не сообщил Застройщику о недостатках объекта

долевого строительства либо уведомление о завершении строительства жилого дома возвращено Застройщику с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня окончания срока для принятия объекта долевого строительства, установленного п. 3.1.2. настоящего договора, составить передаточный акт на объект долевого строительства в одностороннем порядке.

3.2.4. Застройщик вправе не передавать объект долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком, в том числе по перерасчету стоимости строительства объекта долевого строительства. При этом срок передачи объекта долевого строительства, установленный п. 5.1. настоящего договора, продлевается до дня погашения задолженности Участником долевого строительства, а Застройщик освобождается в данный период от штрафных санкций за несвоевременную передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

4.2. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров с обязательным предъявлением письменных претензий. Стороны устанавливают срок для ответа на претензию в течение 30 дней. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

#### **5. СРОКИ И ГАРАНТИИ**

5.1. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 01 июля 2020 года. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

5.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны согласовали, что к обязательным требованиям, применяемым к качеству объекта долевого строительства относятся исключительно национальные стандарты и своды правил (части таких стандартов и сводов правил), внесенные в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года № 1521, в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора.

Документы в области стандартизации, внесенные в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 года № 365, к обязательным требованиям, применяемым к качеству объекта долевого строительства, не относятся и на отношения сторон не распространяются.

5.3. Застройщик устанавливает гарантийный срок для объектов долевого строительства в течение 5 (пяти) лет со дня ввода жилого дома в эксплуатацию, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объектов долевого строительства, который составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта на объект долевого строительства в жилом доме.

Гарантия на ванну, унитаз, раковины, смесители, полотенцесушитель, радиаторы отопления, гибкую подводку, шаровые краны, розетки, выключатели, светильники, дверную и оконную фурнитуру, ручки, замки, приборы учета устанавливается 1 (один) год со дня ввода жилого дома в эксплуатацию, за исключением быстроизнашивающихся деталей и расходных материалов (электролампочки, резиновые прокладки, арматура бачка унитаза и т.п.), которые не подлежат гарантийному обслуживанию.

Сроки службы объекта долевого строительства, его элементов, систем и оборудования:

- 1) Фундамент, капитальные стены, перекрытия, перегородки, лестницы – 50 лет.
- 2) Кровельное покрытие из рулонных материалов, штукатурка, полусухая цементно-песчаная стяжка пола, электропроводка – 5 лет.
- 3) Металлические двери, трубопроводы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, радиаторы отопления, ванна, унитаз, раковины, полотенцесушитель, керамическая плитка, пластиковые окна – 3 года.
- 4) Приборы учета (вода, электричество), окраска водными и масляными красками – 2 года.
- 5) Шаровые краны, смесители, гибкая подводка, выключатели, светильники, розетки, дверная и оконная фурнитура, ручки, замки – 1 год.

По истечении сроков службы элементы, системы и оборудование объекта долевого строительства подлежат капитальному ремонту либо замене Участником долевого строительства во избежание

причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Участника долевого строительства и (или) третьих лиц.

5.4. При обнаружении в период гарантийного срока отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, делающих объект долевого строительства непригодным к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику и вправе потребовать только безвозмездного устранения данных отступлений и недостатков.

Застройщик обязан устранить выявленные Участником долевого строительства недостатки в течение 30 дней. В случае отказа Застройщика от устранения недостатков, либо не устранения недостатков в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## 6. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года N 214-ФЗ, и уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с федеральными законами денежных средств с момента государственной регистрации настоящего договора считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, в составе которого будет находиться объекты долевого строительства, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации, действует до полного исполнения всех предусмотренных им обязательств, составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью план квартиры и план квартиры на этаже.

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>ЗАСТРОЙЩИК</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>
<p><b>ООО «СтройИнвест-Ярославль»</b> г. Ярославль, Тормозное шоссе, д. 109, оф.105 тел. (4852) 206-720, 206-100 ОГРН 1147604019419 ИНН 7604269790 КПП 760401001 р/с 40702810316250003189 в филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже к/с 30101810100000000835 БИК 042007835 Электронная почта - medik3@list.ru</p>	<p><b>Ф.И.О</b> дата рождения место рождения пол паспорт гражданина РФ выдан года код подразделения зарегистрирован по адресу</p>
<p>_____ Директор ООО «СтройИнвест-Ярославль» Л.В. Завьялова</p>	<p>_____</p>

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, а также любым третьим лицам, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, на обработку, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, с использованием и без использования средств автоматизации своих персональных данных, указанных выше, в целях заключения и исполнения настоящего договора, создания базы данных участников долевого строительства, передачи данных в страховые организации, управляющие организации, государственные и муниципальные органы власти и учреждения. Согласие дано свободно, сознательно, своей волей и в своем интересе, без ограничения срока действия, с возможностью отзыва по письменному заявлению.

**Участник долевого строительства** \_\_\_\_\_