

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

город Ярославль

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Новострой К», ОГРН 1117604013504, ИНН 7604210620, место нахождения: 150049, г. Ярославль, ул. Лисицына, д. 7, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в директора Ерина Александра Михайловича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

гр. _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: г. _____, ул. _____, именуем__ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые – «**Стороны**», руководствуясь:

- Гражданским кодексом РФ,
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «**Закон о долевом строительстве**»);

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

Термины и определения, применяемые в Договоре

Застройщик – общество с ограниченной ответственностью «Новострой К», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее в соответствии с **Законом о долевом строительстве** денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке многоквартирного жилого дома с девятью надземными жилыми этажами и инженерными коммуникациями.

Жилой комплекс – два многоквартирных жилых дома с девятью надземными жилыми этажами и инженерными коммуникациями: I (первая) очередь – многоквартирный жилой дом № 2 с девятью надземными жилыми этажами и инженерными коммуникациями, II (очередь) - многоквартирный жилой дом № 1 с девятью надземными жилыми этажами и инженерными коммуникациями.

Дом – многоквартирный жилой дом №2 первая очередь с девятью надземными жилыми этажами и инженерными коммуникациями, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Застройщику на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером, 76:23:000000:373, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 10686,00 кв.м., расположенный по адресу: по ул.Доронина (в районе д.10, корп.2) во Фрунзенском районе г. Ярославля.

Право аренды земельного участка принадлежит Застройщику на основании договора № 10/2011 находящегося в государственной собственности земельного участка, предоставленного для строительства по результатам аукциона от 04 марта 2011г., заключенному между Застройщиком и мэрией г. Ярославля, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 76-76-23/021/2011-123 от «01» апреля 2011 года),

дополнительного соглашения №1 к договору от 04 марта 2011г. №10/2011 аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка о передаче прав и обязанностей арендатора от 20 октября 2011г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (запись регистрации № 76-76-23/062/2011-454 от «05» декабря 2011 года).

Застройщиком получено **разрешение на строительство №RU76301000-308-2012** от 17.07.2012 г.; разрешение выдано Департаментом архитектуры и развития территории города мэрии города Ярославля.

Застройщиком оформлена **проектная декларация**, содержащая информацию о Застройщике и проекте строительства, которая опубликована в сети «Интернет» на сайте <http://www.ysz76.ru>.

Участник долевого строительства – гражданин, обязующийся уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Квартира – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий.

Общая площадь Квартиры - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением лоджий.

Проектные площади Квартиры – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

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

Расчетная площадь Квартиры - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартиры и Площади лоджий (балконов), подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,5 - для лоджий, с понижающим коэффициентом 0,3 - для балконов соответственно.

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

Нежилые помещения в Доме – помещение(я) хозяйственного назначения, не являющиеся частями Квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме, расположенные в техподполье.

Общее имущество Жилого комплекса - земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства Жилого комплекса, элементы благоустройства придомовой территории Жилого комплекса, расположенные на земельном участке в соответствии с проектом, а также наружные инженерные сети (водопровод, фекальная канализация, ливневая канализация, теплоснабжение, электроснабжение, телефонизация, телевидение, радиофидер, газоснабжение) в границах до точки присоединения к сетям ресурсоснабжающих организаций.

Общее имущество Дома - тепловой пункт, электрощитовая, общие коридоры, лестницы, подъезды с лестничными маршами и лестничными площадками, чердачные помещения, внутридомовые инженерные коммуникации.

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

Изменение фасада Дома - установка (смена) окон, застекление лоджий, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

Переустройство Квартиры - установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому.

Перепланировка Квартиры - изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в документ (паспорт) технической инвентаризации на Квартиру.

Существенное нарушение требований к качеству Квартиры - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100000 (Сто тысяч) рублей) или затрат времени (более 2 (двух) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Существенное изменение проектной документации Дома - изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора; изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа.

Существенное изменение размера Квартиры – изменение Фактической площади относительно Проектной площади Квартиры более чем на 10 (десять) % по независящим от Участника причинам.

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

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и

(или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а именно:

1.1.1. Квартиру со следующими характеристиками:

№ этажа	Кол-во жилых комнат	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь кухни (кв.м.)	Площадь лоджии (кв.м.) ¹	Общая площадь квартиры ² (кв.м.)	Расчетная площадь квартиры (кв.м.)	Типовое обозначение на поэтажном плане

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

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

1.2. Расположение и планировка Объекта указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору.

1.3. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства (отделка, обеспеченность коммуникациями, санитарно-техническим оборудованием и пр.) приведены в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.4. Адрес, номер, Фактическая площадь, иные характеристики Квартиры будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре – Квартиры).

1.5. Ориентировочный срок ввода Дома в эксплуатацию – «30» сентября 2015 года.

1.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – «01» апреля 2016г. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.7. Цена Договора и порядок ее уплаты определяются в главе 2 Договора.

1.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта составляет 3 (Три) года.

Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартире и/или Доме изделия, материалы, оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей (поставщиков) этих изделий, материалов, оборудования. (Глава 5 Договора).

1.9. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения, иные документы и права Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу. Застройщик гарантирует, что вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства для строительства Дома.

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

1.11. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

1.12. Участник долевого строительства одобряет и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Жилого комплекса, его частей,

¹ Для целей настоящего Договора приводится с коэффициентом 0,5 для лоджий.

² Определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ.

права аренды на него; а также по владению и пользованию земельным участком, предоставленным для строительства Жилого комплекса, его частями, правом аренды на него; а также дает согласие на совершение действий (в т.ч., но не исключительно, на проведение межевания земельного участка под эксплуатацию Дома; на изменение проектной документации – перепланировку техподполья в помещения хозяйственного назначения, не являющиеся частями Квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме), которые могут повлечь уменьшение площади земельного участка, помещений в Доме, подлежащих передаче в составе общего имущества Жилого комплекса, Дома всем участникам долевого строительства Дома, не более чем на 15 %.

2. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов

2.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют Расчетные площади Квартиры – _____ (_____) кв.м.

2.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей и включает сумму средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для целевого финансирования создания Объекта долевого строительства (инвестиционный взнос), а также сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

2.2.1. При этом вносимый Участником долевого строительства инвестиционный взнос может быть использован Застройщиком только для строительства Дома в следующих целях:

- Строительство (создание) Дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на строительство (создание) Дома.
- Возмещение затрат на приобретение на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого комплекса, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.
- Расходы на подготовку и освоение строительной площадки, в том числе расходы на обязательные при строительстве Жилого комплекса мероприятия по охране окружающей среды.
- Оплату подключения Жилого комплекса к сетям городских коммуникаций, включая платежи: на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения; по ликвидации ограничений присоединения к сетям и резервированию мощности/пропускной способности; по подготовке и выполнению соответствующих технических условий: оплату иных расходов, необходимых для выделения необходимой мощности/пропускной способности.
- Возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права аренды, расчеты по договору аренды земельного участка, предоставленного под строительство Жилого комплекса.
- Обслуживание займов и банковских кредитов (возврат займов и кредитов, уплату процентов и др.), привлекаемых Застройщиком для своевременного финансирования строительства Жилого комплекса.
- Оплату (финансирование) иных расходов и обременений, необходимых для реализации проекта по строительству Жилого комплекса, в том числе понесенных Застройщиком до заключения настоящего Договора.

2.2.2. При этом вносимая Участником долевого строительства денежная сумма на услуги Застройщика включает в себя, в том числе, и оплату следующих услуг Застройщика:

- Консультирование Участника долевого строительства по вопросам приобретения Объекта.
- Составление и сопровождение настоящего Договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Помощь в сборе и оформлении пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора, указанная в п.2.2 Договора, после его заключения изменению не подлежит.

2.4. Цена Договора, указанная в п.2.2. Договора, подлежит оплате в полном объеме в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее 2 (двух) банковских дней с даты окончания срока регистрации, указанной в расписке регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию Договора, за счет собственных средств Участника долевого строительства.

2.5. В день подписания Сторонами Актов приема-передачи Участник долевого строительства обязуется произвести предварительную оплату коммунально-технического обслуживания Квартиры, иных расходов на содержание общего имущества в Доме за ориентировочный срок 2 (два) месяца. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией.

2.6. Все расчеты между Сторонами должны быть завершены до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства.

2.7. Платежи по Договору осуществляются Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет Застройщика.

2.8. Выплата денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком, при прекращении действия настоящего Договора - в безналичной форме.

2.9. 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. Передача Объекта долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 1.6 Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства всех его обязательств по настоящему Договору.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому ими Акту приема-передачи Объекта.

3.3. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного п. 1.6 Договора срока передачи Объекта долевого строительства (либо в случае досрочного исполнения обязательств по передаче Объекта – за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты передачи Объекта) обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом о долевом строительстве.

Указанное сообщение должно быть направлено в порядке, предусмотренном п.9.2 Договора.

В сообщении должно быть указано место и время подписания Акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства. С момента отправления данного уведомления Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта Участнику долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения приступить к приемке Квартиры и окончательному расчету по Договору.

3.5. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта вправе потребовать от Застройщика составление акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в действующем законодательстве Российской Федерации.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 2 (Двух) месяцев. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон. При этом срок, указанный в п.1.6 Договора, продлевается на срок устранения недостатков (при необходимости).

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона о долевом строительстве) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, либо отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, зачислив внесенную Участником долевого строительства сумму инвестиционного взноса на создание Объекта долевого строительства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства указанного в пункте 3.3 уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.7. Участник долевого строительства не вправе распоряжаться Объектом, в том числе проводить его перепланировку и переоборудование, до момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект. 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.

3.8. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) риск случайной гибели Объекта несет Участник долевого строительства.

3.9. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Объекта несет Участник долевого строительства, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта Участником долевого строительства.

В день передачи Участнику долевого строительства Объекта по Акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор с управляющей организацией, либо вступить в члены ТСЖ (кооператива), либо вступить в непосредственное управление Домом.

3.10. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента его государственной регистрации.

3.11. Участник долевого строительства приобретает долю в праве собственности на общее имущество в Доме одновременно с возникновением права собственности на Квартиру.

3.12. Участник долевого строительства приобретает долю в праве собственности на общее имущество в Жилом комплексе с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома № 1, II (вторая) очередь с девятью надземными жилыми этажами и инженерными коммуникациями.

3.13. Между Сторонами согласовано, что в случае, если строительство Дома не может быть завершено в срок (в том числе при наступлении форс-мажорных обстоятельств), Застройщик направляет соответствующее уведомление изменить срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в 1.6. Договора. В случае изменения срока передачи Объекта долевого строительства, Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

