ДОГОВОР № /Бр5
участия в долевом строительстве

город Ярославль **« » 2024 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй Капитал» (ООО «Строй Капитал»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Ерина Александра Михайловича, действующего на основании доверенности 78 АБ 2381577 от 14 декабря 2023г., удостоверенной Горяиновой Еленой Владимировной, нотариусом Ярославского нотариального округа, зарегистрировано в реестре №76/3-н/76-2023-1-1208 с одной стороны, и

_____, _____г.р., пол _____., гражданка РФ, место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____г. _____, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____, именуемая 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 «Специализированный застройщик «Строй Капитал», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее в соответствии с Законом о долевом строительстве денежные средства Участников долевого строительства для создания на этом земельном участке жилого дома с инженерными коммуникациями.

Дом - многоквартирный жилой дом № 5 с инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Клубная.

Застройщику на праве собственности принадлежит **земельный участок** с кадастровым номером 76:23:021502:771 общей площадью 4787 кв.м., расположенные по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Кавказская д.13.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 14.09.2020г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 76:23:021502:771 -76/023/2020-1.

Застройщиком получено **разрешение на строительство** Разрешение № 76-23-094-2023 от 26.05.2023 года выдано Департаментом строительства Ярославской области.

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

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

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

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

Фактические площадь Нежилого помещения – площади Нежилого помещения согласно данным технической инвентаризации Дома.

Фактическая площадь Квартиры» - сумма площади Квартиры, согласно данным технической инвентаризации Дома.

«**Расчетная площадь Квартиры** - (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору площадь Квартиры.

При этом под Проектной Расчетной площадью Квартиры понимается сумма Общей площади Квартиры и площади балкона/лоджии подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно.

При этом под фактической Расчетной площадью Квартиры понимается сумма Общей площади Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома и площади балкона/лоджии, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно».

Техническая инвентаризация - процесс проведения обмеров Дома и входящих в его состав жилых и нежилых помещений для подготовки технической документации с целью измерения его характеристик по площади после проведения строительно-монтажных и отделочных работ.

Объект долевого строительства, Объект - Квартира, общее имущество в Доме, подлежащие передаче

Участнику по настоящему Договору.

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

Нежилые помещения – нежилые помещения (кладовые), расположенные в подвале, предусмотренные проектом как не являющиеся частями Квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

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 Расчетной площади относительно проектной Расчетной площади Квартиры более чем на 5 (пять) % 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 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 Участникам долевого строительства Объекты долевого строительства, а именно Квартиры в Доме со следующими характеристиками:

№ этажа	Кол-во жилых комнат	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь кухни (кв.м.)	Площадь балкона (кв.м.)[1]	Общая площадь квартиры[2] (кв.м.)	Расчетная площадь квартиры (кв.м.)	Условный номер квартиры в соответствии с проектной декларацией	Назначение
								жилое

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

Характеристики Объектов 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 Квартир указаны на планах, прилагаемых к настоящему Договору.

1.3. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства на момент его передачи Участникам 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 – 3 квартал 2025 года.

1.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – «31» декабря 2025г. 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 (Глава 5 Договора).

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

1.9. Застройщик гарантирует Участникам 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 Участников долевого строительства для строительства Дома.

1.10. Участники долевого строительства подтверждают свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных Участников в пределах, не затрагивающих их прав.

1.11. Участники долевого строительства одобряют имеющиеся на день подписания Договора и дают согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, прав

---

1 Для целей настоящего Договора приводится с коэффициентом 0,3 для балконов, 0,5 -для лоджий.

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

собственности на него, а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства Дома, его частями, правом собственности на него (в т.ч., но не исключительно, на проведение работ по межеванию земельного участка под эксплуатацию Дома); а также дают согласие на изменение проектной документации, на изменение площади и назначения нежилых помещений в Доме, которые могут повлечь уменьшение площади земельного участка не более чем на 30 % и/или площади помещений для передачи в составе общедомового имущества всем Участникам долевого строительства Дома, не более чем на 30 %.

1.12. Участники долевого строительства согласны на то, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором будут находится в залоге у кредитной организации, осуществляющей проектное финансирование

1.13. Застройщик передает Участникам долевого строительства долю в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 76:23:021502:771, на котором осуществляется строительство в размере пропорциональном площади передаваемого объекта недвижимости.

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

2.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют Расчетную площадь Квартиры — **__ (_____) кв.м.**

2.2. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства, 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.

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) Дома, 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 Дома мероприятия по охране окружающей среды.
- Оплату подключения Дома 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 земельного участка, предоставленного под строительство Жилого комплекса, в соответствующей части.
- Оплату (финансирование) иных расходов и обременений, необходимых для реализации проекта по строительству Дома, в том числе понесенных Застройщиком до заключения настоящего Договора.

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.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона о долевом строительстве, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения в соответствии с п.2.4. 2.5 настоящего Договора.

2.3. Цена Договора, указанная в п.2.2 Договора, подлежит оплате не позднее 3 (трёх) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

2.3.1. Платежи по настоящему Договору производятся Участниками путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 3.1 настоящего Договора. Обязательства Участников по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

2.3.2. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, осуществляется Участниками долевого строительства путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участников (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару):

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 775001001, к/с: 30101810400000000225 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525225, генеральная

лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8-800-200-57-03) (далее – ПАО Сбербанк или «Эскроу агент»);

- Депонент: **_____**;
- Бенефициар: **ООО «Специализированный застройщик «Строй Капитал»**;
- Депонируемая сумма: составляет: **_____ (_____) рублей;**
- Срок перечисления депонентом суммы депонирования не позднее 3 (трёх) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора;
- Срок условного депонирования денежных средств: до «30» июня 2025г., но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;
- Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений из органа регистрации прав, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.
- Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: р/с 40702810577030024465 в КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК, Г.КАЛУГА, БИК 042908612, к/с 30101810100000000612 (р/с Застройщика).

2.4. В связи с получением данных технической инвентаризации Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры в следующем порядке:

2.4.1. Если фактическая Расчетная площадь Квартиры меньше ее проектной Расчетной площади, то Застройщик компенсирует Участнику долевого строительства разницу в площади по цене 1 (одного) кв.м. Расчетной площади Квартиры в размере – **_____ рублей;**

2.4.2. Если фактическая Расчетная площадь Квартиры больше ее проектной Расчетной площади, то Участник долевого строительства компенсирует Застройщику разницу в площади по цене 1 (одного) кв.м. Расчетной площади Квартиры в размере – **_____ рублей;**

2.5. Если Цена Договора будет изменена согласно подп.2.4.2 Договора, Застройщик по запросу Участника либо по собственной инициативе уведомляет Участника долевого строительства (в порядке, установленном п.10.2 Договора), приложив соответствующий расчет в письменной форме, а также копии документов, составленных по итогам технической инвентаризации, подтверждающих изменение Расчетной площади Квартиры. В уведомлении об увеличении Цены Договора указываются банковские реквизиты для оплаты Участником долевого строительства необходимой денежной суммы. Соответствующая доплата должна быть произведена Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления, но в любом случае не позднее срока, указанного в п. 2.8 Договора.

При этом заключения Дополнительного соглашение об окончательной Цене Договора не требуется.

2.6. Участники долевого строительства обязаны оплатить понесенные Застройщиком расходы по технической инвентаризации Объекта и постановке Квартиры на кадастровый учет согласно выставленному Застройщиком счету и подтверждающих документов. Указанные расходы рассчитываются пропорционально общей площади Объекта долевого строительства. Указанные расходы Застройщика оплачиваются Участниками долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления ему счета Застройщиком с приложенными документами, подтверждающими произведенные Застройщиком расходы.

2.7. Все расчеты между Сторонами должны быть завершены до момента передачи Объекта Участникам долевого строительства.

2.8. 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 открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

2.10. Государственная пошлина за регистрацию Договора, взимаемая с Участников 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 Объект (в том числе расходы по подготовке кадастрового паспорта на Объект), не входят в Цену Договора и оплачиваются Участником долевого строительства.

3. Передача Объекта долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 1.6 Договора, при условии выполнения Участниками 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 Участниками долевого строительства осуществляются по подписываемым 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 Участникам долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участников

долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участников 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 Участников долевого строительства.

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

3.5. Участники 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, если иной неизменяемый Договором срок не установлен нормативно-правовым актом. 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 Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участников 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 Участникам долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, о чем Застройщик обязан уведомить Участников 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. Участники 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 Участники 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 Участников долевого строительства.

3.8. С момента передачи Объекта долевого строительства Участникам по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) риск случайной гибели Объекта несут Участники долевого строительства.

3.9. С момента передачи Объекта долевого строительства Участники по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Объекта несут Участники 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 Участниками долевого строительства.

В день передачи Участникам долевого строительства Объекта по акту приема-передачи Участники долевого строительства обязаны заключить договор с управляющей организацией, либо вступить в члены ТСЖ (кооператива), либо вступить в непосредственное управление Домом.

3.10. Участники долевого строительства приобретают право собственности на Квартиру с момента его государственной регистрации.

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

3.12. 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:

3.12.1. Застройщик направляет Участникам долевого строительства письменное сообщение об изменении срока передачи Объекта с указанием нового срока такой передачи;

3.12.2. Участники долевого строительства обязаны в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику для обсуждения условий подписания соглашения об изменении необходимых условий Договора;

3.12.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

3.13. Обязательства Застройщика по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, либо составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта, в предусмотренных Договором и Законом случаях.

3.14. Обязательства Участников долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта.

4. Гарантии качества, предусмотренные Договором

4.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня подписания акта-приема передачи квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема - передачи объекта долевого строительства в Доме.

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что 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 (в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования либо вследствие ненадлежащего его ремонта, перепланировок и переустройств Квартиры, работ по изменению фасада Дома, проведенных самими Участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами).

4.5. Сторонами согласовано, что первым требованием, которое Участники вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом разумный срок устранения недостатков согласован Сторонами 45 (Сорок пять) календарных дней если иной неизменяемый Договором срок не установлен действующим законодательством.

5. Срок действия Договора и его досрочное прекращение

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

5.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

5.3. Отказ Участников от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

5.4. По требованию Участников долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома, неоговоренного Сторонами;

5.5. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежа, указанного в п. 2.3 настоящего Договора более чем два месяца, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об отказе.

5.6. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участнику не позднее 60 (шестидесяти) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства.

5.7. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участники обязуются компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные Расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участникам.

6. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров

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

6.2. В случае нарушения установленного п.2.3 Договора срока внесения платежа - Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в двойном размере, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки

6.4. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона о долевом участии. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

7. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

7.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

7.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

7.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия, экономический спад и иные общественные события;

7.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

7.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

8. Прочие условия

8.1. Стороны обязуются в согласованные сроки совершить все действия необходимые для государственной регистрации Договора, а именно: обратиться в соответствующий государственный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлениями о государственной регистрации Договора и всеми необходимыми документами.

8.2. Участники долевого строительства обязаны зарегистрировать право собственности на Объект.

8.3. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства только после полной уплаты Цены Договора и письменного предварительного уведомления Застройщика.

8.4. В случае уступки права требования по Договору Участники долевого строительства обязуются письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки и предоставить Застройщику копию договора уступки с отметкой о государственной регистрации (с предоставлением оригинала для сверки), а так же все необходимые сведения о цессионарии (паспортные данные, контактные телефоны, почтовые адреса для направления корреспонденции и иные данные для связи, полные банковские реквизиты).

8.5. Уступка прав Застройщика по настоящему договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

8.6. Участники обязаны в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

8.7. При наступлении оснований для возврата Участникам долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9. Заключительные положения

9.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

9.2. Все уведомления одной Стороны другой будут считаться совершенными надлежащим образом, если направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу соответствующей Стороны, указанному в главе 10 Договора или вручены Участникам долевого строительства или уполномоченному представителю Застройщика лично под расписку. Сторонами согласовано, что сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором участия в долевом строительстве и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, могут быть направлены участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в договоре (при

отсутствии в Законе иного неизменяемого Договором способа направления сообщений), либо иным способом, указанным в договоре.

9.3. Обо всех изменениях сведений, указанных в главе 10, каждая Сторона обязана немедленно уведомить другую Сторону в устном порядке, одновременно продублировав указанное уведомление в письменном виде в течение 3 (Трех) дней с даты изменения соответствующих сведений.

9.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

ПРИЛОЖЕНИЯ к Договору:

1. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства.
2. План _ этажа Дома с выделением Квартиры, план _ этажа _ подъезда выделением Квартиры.

10. Адреса и реквизиты Сторон

ЗАСТРОЙЩИК	**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй Капитал» **(ООО «Строй Капитал»)** Место нахождения: 150049, г. Ярославль, ул. Лисицына, д.7, пом.9 ИНН/КПП: 7606111287 / 760401001 ОГРН 1167627099584, р/с 40702810577030024465 в КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК, Г.КАЛУГА, БИК 042908612, к/с 30101810100000000612 _____ /А.М. Ерин/ по доверенности	паспорт Контактный телефон: e-mail: _____/ _____ /

Приложение № 1

к Договору № ___/Бр5 участия в долевом строительстве от «__» _____2024г.

Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры)

№ п/п	Наименование	Показатель характеристики
1	Вид объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом
2	Назначение объекта	Жилое
3	Количество этажей	4
4	Класс энергоэффективности Класс сейсмостойкости	С Не нормируется
5	Общая площадь объекта	7 440,20
6	Количество жилых помещений	85, общей площадью 4325,45 м2
7	Количество нежилых помещений	67, общей площадью 459,30м2
8	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений	4 784,75м2
	Строительные конструкции и детали:	
10	Фундаменты	Сборные железобетонные многопустотные плиты
11	Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
12	Материал перекрытий	Сборные железобетонные
13	Внутренние стены	Керамический кирпич
14	Перегородки межкомнатные	Силикатные пазогребневые блоки, газобетонные блоки, каркасная перегородка
15	Лестницы	Железобетонные сборные
16	Ограждение балконов и лоджий	1 этаж кирпичное, 2-4 этажи – металлическое. Остекление- ПВХ профиль
17	Кровля	Плоская из рулонных наплавляемых материалов
18	Оконные блоки	Заполнение оконных проемов ПВХ профиль
19	Дверные блоки	Входные двери в квартиры: деревянные
	Внутренняя отделка квартиры:	
20	Потолки	Шпатлевка
21	Стены	Штукатурка, шпатлевка.
22	Полы	Стяжка
	Инженерные сети:	
23	Электроснабжение	Централизованное, от городских сетей.
24	Водоснабжение	Централизованное, от городских сетей.
25	Канализация	Централизованное, к городским сетям.
26	Отопление	От индивидуальных газовых котлов
27	Вентиляция	Естественная
28	Приборы учета	Индивидуальные приборы учета предусмотрены для холодного водоснабжения, газоснабжения в квартирах, для учета электропотребления – в поэтажных щитках
29	Межкомнатные двери	Межкомнатные двери не устанавливаются
30	Сантехническое оборудование	Не устанавливается
31	Газовая плита	Не предусмотрена установка газовой плиты

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
_____ /А.М. Ерин/ по доверенности	_____ / _____ /

Приложение № 2

к Договору № к Договору № ___/Бр5 участия в долевом строительстве от «__» _____2024г.

План __ этажа жилого дома с выделением Квартиры.

План __ этажа __ подъезда с выделением Квартиры

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
_____ /А.М. Ерин/ по доверенности	_____ /_____ /