

**Договор № М/___
участия в долевом строительстве**

г. Ярославль

«__» _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «ВЫСОТСТРОЙ - Специализированный застройщик» в лице директора Блохина Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гражданин РФ **Ф.И.О.**, __.__.19__ г.р., пол м/ж, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серия ____ № ____, выдан __.__.20__ г. УМВД России _____, код подразделения 760-0__, зарегистрированный по адресу: _____, 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 8130,0 м² с кадастровым номером: 76:17:107101:15719 по адресу: **Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельский округ, д. Мостец, ЖК «МЯТА»**, многоквартирный жилой дом с торгово-офисными помещениями и инженерными коммуникациями (общая площадь объекта – 15441,18 м²; строительный объем – 52616,0 м³, наружные стены толщиной 510 мм, утеплитель 100 мм с облицовкой вентфасадом, материал наружных стен и каркаса объекта: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), межэтажные перекрытия из сборных железобетонных многопустотных панелей, класс энергоэффективности – В (Высокий), сейсмостойкость проектом не определялась, назначение объекта – жилое, количество этажей – 10 (жилых этажей – 9, количество подземных этажей (нежилых) – 1). 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 условный № __ проектной площадью __ кв.м жилого назначения на __ом этаже вышеуказанного дома.

Проектная площадь квартиры является ориентировочной, включает в себя:

- 1) Площадь комнаты – __ кв. м
- 2) Площадь кухни – __ кв. м
- 3) Площадь холла – __ кв. м
- 4) Площадь совмещенной ванной комнаты и санузла – __ кв. м
- 5) Площадь балкона – _____ кв. м. с понижающим коэффициентом 0,3

Проектная площадь квартиры является ориентировочной. Фактическая площадь квартиры устанавливается при технической инвентаризации построенного дома, указывается в документах на квартиру (выписка из единого государственного реестра недвижимости) без учета площади балкона.

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

1.3. 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 чердак, тамбуры, межквартирные лестничные площадки, лестницы, вентиляционные шахты, крыша, ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

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

2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость строительства объекта долевого строительства составляет _____ (_____) **рублей**. НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра – _____ (_____) **рублей**.

В случае, если по окончании строительства жилого дома оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, превышают затраты Застройщика на строительство дома и оплату услуг Застройщика, указанные денежные средства Участнику долевого строительства не возвращаются и считаются вознаграждением Застройщика.

2.2. Участник долевого строительства обязан оплатить полную стоимость строительства объекта долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве **на специальный эскроу-счет**, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от

являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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 Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____;

Бенефициар: **ООО СК «ВЫСОТСТРОЙ-СЗ»**

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек;**

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: р/сч 40702810877030028501 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк к/с 30101810100000000612, БИК 042908612.

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

При увеличении площади квартиры свыше 5% Участник долевого строительства производит Застройщику доплату. При уменьшении площади квартиры свыше 5% Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства. 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 или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. 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 ссылаться 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 ссылаться 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 выражает свое согласие на:

- строительство без согласования с Участником долевого строительства в границах земельного участка, кроме Объекта, иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т. д.);

- передачу в залог и/или последующий залог Объекта и/или помещений в нем (за исключением Объекта долевого строительства), имущественных прав Застройщика на возводимый Объект и/или помещения в нем, в том числе банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта.

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором

расположен возводимый жилой дом, не влечет изменения цены настоящего Договора.

3.1.6. В процессе строительства дома возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) дома, входящих в состав Объектов долевого строительства, возможно отклонение объектов, входящих в состав дома, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника долевого строительства, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию жилого дома и/или объекта долевого строительства, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность объекта долевого строительства, на его целевое назначение, не привели к изменению общей площади более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

3.1.7. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о возводимом доме, объекте долевого строительства и условиях эксплуатации, а также информацию о проекте строительства, проектной документации, в том числе: о местоположении строящегося Объекта с учетом окружающей обстановки; о технических зонах инженерных и транспортных коммуникаций, о водоохранных и иных зонах, расположенных в границах земельного участка, иных прилегающих к дому и Объекту долевого строительства территорий, а также об объектах (зданиях, строениях, сооружениях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и режимах, обеспечивающих уменьшение такого воздействия, сведения о составе и месте расположения общего имущества и иной информации об Объекте долевого строительства, включая информацию о потребительских свойствах дома и Объекта долевого строительства.

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. 5.1. 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.

4.4. До передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи переустройство и перепланировка не допускаются. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе Участника долевого строительства последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Квартиру в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.

4.5. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона No 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.6. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник долевого строительства. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник долевого строительства возмещает их Застройщику не позднее 7 (семи) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

5. СРОКИ И ГАРАНТИИ

5.1. Ввод дома в эксплуатацию **3** (Третий) квартал 2026 года.

Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 31 октября 2026 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 объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) лет с даты подписания акта приема-передачи, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, который составляет 3 (три) года со дня подписания акта приема-передачи.

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, газ, отопление), 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 объектов долевого строительства, или иных недостатков, делающих объекты долевого строительства непригодными к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику и вправе потребовать 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. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

6.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации, действует до полного исполнения всех предусмотренных им обязательств, составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

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

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО СК «ВЫСОТСТРОЙ-СЗ»

Адрес: 150000, г. Ярославль,

ул. Свободы, д. 2, помещ. 500/85.

ИНН 7606100976, КПП 760401001,

ОГРН 1157627022024

р/сч 40702810877030028501 в

Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк

к/с 30101810100000000612, БИК 042908612

тел.: 8(4852)68-53-50

Директор

_____/С.Ю. Блохин/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ф.И.О.,

паспорт гражданина РФ _____,

выдан _____ УМВД России _____,

код подразделения _____,

зарегистрированный по адресу: _____

тел.: +79 _____

_____/Ф.И.О./

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 _____