

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ярославль

«___» ____ 20__г.

Акционерное общество Специализированный застройщик «Ярославльзаказчик», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Волончунаса Дмитрия Викторовича**, с одной стороны и гр. _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», Федеральным законом от 07.09.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

1.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом с инженерными коммуникациями, 2-й этап 5-ти этажный жилой дом с офисными помещениями (стр.3), расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Фрунзенский район, территория в районе ул. Калинина и ул. Рябиновой и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать в срок, указанный в договоре, Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора.

Описание многоэтажного жилого дома приведено в приложении 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Многоэтажный жилой дом расположен на земельном участке из категории земель населенных пунктов, общей площадью 17922,0 кв.м. с кадастровым номером 76:17:134501:3207, расположенном по адресу: г. Ярославль, Фрунзенский район, территория в районе ул. Калинина и ул. Рябиновой, находящимся у Застройщика в собственности, о чем в ЕГРН сделана запись за № 76-76/023-76/001/003/2016-8933/1 от 26.09.2016г.

1.3. Объектом долевого строительства (далее «Квартира») является:

Квартира № ___ на _____ этаже, в 5-ти этажном жилом доме с офисными помещениями (стр.3), расположенном по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Фрунзенский район, территория в районе ул. Калинина и ул. Рябиновой, со следующими характеристиками:

- количество комнат – _____,
- ориентировочная общая площадь _____ кв.м. с учетом площади лоджии определенной с коэффициентом 0,5
- ориентировочная общая площадь _____ кв.м. без учета площади лоджии.

1.4. Оригинал проектной декларации и изменения к ней с информацией о Застройщике и информацией о проекте строительства хранит Застройщик, а также размещает в Единой информационной системе жилищного строительства (Наш.Дом.РФ) в сроки и порядке, установленные действующим законодательством.

1.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в указанном в п. 1.2. настоящего договора доме, а именно: доля в праве на помещения в указанном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое,

санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты; доля в праве собственности на внутридомовые инженерные сети и коммуникации: сети электроснабжения и теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, ливневые сети и сети фекальной канализации (за исключением сетей телефонизации и телекоммуникации), которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на квартиру.

1.6. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного жилого дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и других объектов, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.7. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства до 01.06.2021г., при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в сроки, предусмотренные Договором.

Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Квартиры досрочно, а участник долевого строительства обязан принять досрочное исполнение.

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

1.9. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

1.10. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор, которое оформляется дополнительным соглашением, наследник становится новым участником долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. В соответствии с настоящим договором, Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость (цена) Квартиры до сдачи дома в эксплуатацию в сроки и на условиях настоящего договора.

Стоимость указанной квартиры составляет _____ **рублей 00 копеек** из расчета _____ **рублей 00 копеек** за 1 кв.м ориентировочной общей площади Квартиры с учетом лоджии. В стоимость квартиры включаются затраты на ее строительство и оплата услуг Застройщика.

Участник долевого строительства производит оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах договора. Датой оплаты является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.2. При изменении общей площади квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации не более чем на пять процентов цена Договора пересчету не подлежит. При изменении общей площади квартиры более чем на пять процентов сторона, в пользу которой произошло увеличение (уменьшение), вправе потребовать перерасчета стоимости квартиры соразмерно ее фактической площади.

2.3. Участник долевого строительства после подписания настоящего договора и регистрации его в органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязуется оплатить стоимость Квартиры, в соответствии с пунктом 2.1. настоящего договора, в следующие размеры и сроки:

- сумма в размере _____ **рублей 00 копеек** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

3.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

3.1.3. Своевременно вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию.

3.1.4. После полной оплаты стоимости квартиры передать Участнику долевого строительства квартиру не позднее срока, предусмотренного Договором и в установленном договором порядке, при этом допускается досрочное исполнение Заказчиком обязательств по передаче объекта долевого строительства.

3.1.5. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.6. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора.

3.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.1.8. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру, а также инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.1.9. Не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома заключить с управляющей организацией по собственному выбору договор управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно оплатить стоимость квартиры по настоящему Договору.

3.2.2. В течение 10-ти рабочих дней, с даты подписания настоящего Договора, зарегистрировать договор в установленном законом порядке, за свой счет и своими силами, представив в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Ярославской области соответствующее заявление и необходимые для регистрации документы.

3.2.3. Осуществлять все действия и нести все расходы (сборы, государственные пошлины), связанные с оформлением технического и (или) кадастрового паспорта на квартиру и иных необходимых документов, а также с оформлением и регистрацией права собственности на объект долевого участия.

3.2.4. С даты подписания передаточного акта квартиры пропорционально своей доле в Объекте долевого строительства оплачивать услуги по содержанию и ремонту квартиры и общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе водо-, тепло-, газо-, электроснабжению, канализации и т.п.

3.2.5. Приступить к приемке квартиры по передаточному акту в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности квартиры к передаче.

3.2.6. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно заявить об этом Застройщику в письменной форме.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта Квартиры.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания

Сторонами передаточного акта квартиры.

3.5. Участник долевого строительства считается извещенными «Застройщиком» о недопустимости самовольного переоборудования жилого помещения и внутриквартирных инженерных сетей до момента заключения постоянных договоров энергоснабжения и подписания актов приема-передачи всех квартир многоквартирного жилого дома. В случае нарушения установленных условий и возникновении последующей необходимости повторных испытаний оборудования, проведения иных наладочных (пусконаладочных) работ на участников долевого строительства, допустившего соответствующие нарушения будет возложена обязанность возмещения убытков «Застройщика».

3.6. В течение 30 календарных дней с момента подписания передаточного акта (составления одностороннего передаточного акта) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации прав собственности на квартиру.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

4.2. Передача квартиры осуществляется не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого дома, но после полной оплаты стоимости квартиры Участником долевого строительства.

4.3. Застройщик не менее, чем за один месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства, установленного договором, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию квартиры. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства под расписку. Сообщение может дублироваться по электронной почте Участника долевого строительства, указанной в реквизитах Договора.

4.4. Участник долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства многоэтажного жилого дома и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта. Для определения обоснованности такого отказа и обследования квартиры стороны обязуются организовать проведение комиссионного обследования Квартиры с участием сторон и подрядных организаций. Комиссионное обследование назначается Застройщиком после получения отказа от подписания передаточного акта.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры Застройщик по истечении одного месяца со дня получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности квартиры к передаче вправе составить односторонний акт о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче квартиры.

4.7. Участник долевого строительства дает согласие на досрочную передачу Квартиры.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Квартира должна соответствовать обязательным к применению требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а

также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по передаточному акту.

Гарантийный срок, установленный для квартиры, не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, на которое гарантийный срок устанавливается документами завода-изготовителя и не может превышать 3-х лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта в многоквартирном жилом доме.

5.3. В соответствии с п. 2 ст. 7 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" стороны установили, что в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, а при не достижении согласия в срок не превышающий 45 календарных дней. Только в случае неисполнения застройщиком обязанности по безвозмездному устранению недостатков, участник долевого строительства вправе обратиться к нему с требованием о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик считается уведомленным о требованиях участников долевого строительства в случае поступления в его адрес таких требований в письменной форме в виде претензии с указанием конкретных недостатков.

После получения претензии Участник долевого строительства Застройщик в согласованное с правообладателем время вправе провести осмотр объекта долевого строительства, а в случае спора о факте наличия и причинах возникновения недостатков провести экспертизу за свой счет. Экспертиза проводится в течение одного месяца, а при необходимости и по требованию экспертной организации в более длительный разумный срок, с момента получения претензии участниками долевого строительства, которые вправе присутствовать при ее проведении. Непредставление доступа Застройщику и экспертам в квартиру со стороны участникам долевого строительства, в том числе по мотивам самостоятельной без участия Застройщика подготовки заключений специалистов, мнений экспертов и составления иных актов, считается заведомо недобросовестным осуществлением гражданских прав (злоупотреблением правом) и влечет невозможность удовлетворения требований участнику долевого строительства до устранения указанных препятствий для Застройщика.

5.4. В случае неудовлетворения требования участника долевого строительства о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, а при не достижении согласия в срок не превышающий 45 календарных дней, участник долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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 действиями 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. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Застройщику цены договора.

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

С момента государственной регистрации Договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан в течении 2 (двух) рабочих дней предоставить Застройщику подлинный экземпляр Договора уступки права требования с отметкой о регистрации и копию документа, подтверждающего личность нового Участника долевого строительства или его нотариальную копию.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами документа о передаче квартиры.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- объект незавершенного строительства;
- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

7.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

7.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

7.4. После заключения Застройщиком договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 7.1 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

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

7.5. Участник долевого строительства выражает свое согласие на преобразование (раздел, выдел) во время действия Договора земельного участка и/или участков, указанных в пункте 1.2 настоящего Договора, в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением права собственности и (или) права аренды

Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранение установленного на основании ст. 13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате преобразования Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участники долевого строительства соглашаются с тем, что преобразование Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

7.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на изменения проектной документации в части изменения назначения и функционального назначения использования нежилых помещений, расположенных на первом этаже многоэтажного жилого дома. Такие изменения не являются существенными изменениями проектной документации или характеристик Объекта и не влияют на объем прав и обязанностей сторон по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на указанные действия в какой-либо иной форме не требуется.

7.7. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

7.8. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.9. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;
- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам долевого строительства.

7.10. Застройщик осуществляет отчисления (взносы) в компенсационный фонд в порядке и размерах предусмотренных действующим законодательством.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи квартиры Участнику долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения

платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, а также просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

8.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.6. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.7. Не является нарушением со стороны «Застройщика» срока передачи объекта долевого строительства задержка в подписании передаточного акта, вызванная невыполнением участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п. 3.2.1, 3.2.5 настоящего договора.

9. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

9.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества.

9.2. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

9.3. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей Статьи, соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

9.4. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей Статьи контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также в действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

9.5. В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в п. 9.1 настоящего Договора действий и/или неполучения другой Стороной в установленный в п. 9.1 настоящего Договора срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке

полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут настоящий Договор в соответствии с положениями настоящей статьи, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение тридцати дней с момента ее получения. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

10.2. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, разрешением на строительство, проектной документацией, условиями страхования гражданской ответственности Застройщика. Внесение изменений и (или) дополнений в указанные в настоящем пункте документы не требуют внесения изменений и (или) дополнений в настоящий Договор. С изменениями и (или) изменениями в документах, указанных в настоящем пункте, Участник вправе ознакомиться в любое время в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика.

10.3. В соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, предоставляет застройщику свое согласие на обработку, хранение, использование, а также на передачу третьим лицам при наличии обоснованной необходимости, персональных данных с целью заключения и исполнения Договора.

10.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

10.6. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон, один - для органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и один в Банк

Приложение:

1. Описание многоэтажного жилого дома;
2. Фрагмент плана расположения квартиры.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

АО «Ярославльзаказчик»

ИНН 7604152390 / КПП 760401001,

150000 г.Ярославль, ул. Максимова, дом 10,

р/с 40702810477030019868 Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк,

БИК 042908612, к/с: 30101810100000000612, ОГРН: 1097604002803.

Тел. 72-94-29, факс 72-87-66

_____ Д.В. Волончунас

м.п.

Участник долевого строительства:

Описание многоэтажного жилого дома

1. 5-ти этажный жилой дом состоящий из трех блок-секций с офисными помещениями. Общая площадь здания – 6875.6 м² (общая площадь квартир -4823.17; офисных помещений 327.15)
2. Конструктивная схема здания – бескаркасное, с несущими наружными и внутренними стенами. Наружные стены – камень керамический пористого с наружной облицовкой керамическим кирпичом одинарным пустотелым лицевым. Перекрытия – плиты сборные железобетонные. Класс энергоэффективности «А+».
3. Внутренние стены - камень керамический рядовой. Перегородки внутренние межквартирные – газобетонные блоки средней плотности, перегородки внутренние межкомнатные - газобетонные блоки. Перегородки в санузлах – кирпич керамический полнотелый
4. Кровля плоская с внутренним водостоком.
5. Блоки оконные и балконные двери – из ПВХ профиля.
6. Подоконные доски – из ПВХ
7. Входные двери в квартиры – ДГУ (глухие усиленные)
8. Двери в санузлы –ДГ (двери глухие)
9. Входные двери наружные в жилой дом - дверной блок стальной наружный
10. Инженерные сети:
 - 1) Отопление – централизованное от тепловых сетей. Подключение через ИТП, размещенное в подвале с общедомовым узлом учета. В квартирах предусмотрены биметаллические радиаторы с терморегулятором. Магистраль и стояки отопления выполнены из стальных труб. Система теплоснабжения закрытая. Для офисных помещений предусматривается самостоятельная система отопления.
 - 2) Вентиляция в квартирах – естественная по вентканалам через теплый чердак. В офисных помещениях предусмотрена механическая вентиляция.
 - 3) Хозяйственно-питьевой водопровод на вводе установлен водомерный узел. Для обеспечения требуемого напора в сети здания устанавливается повысительная насосная установка. Горячее водоснабжение жилого дома принято по закрытой схеме с циркуляцией. Сети холодного и горячего водоснабжения из полимерных (полипропиленовых) труб. Магистральные трубопроводы и стояки систем холодного и горячего водоснабжения предусмотрены в тепловой изоляции. Устройство внутриквартирного пожаротушения. Офисы предусматривают свой учет потребления воды.
 - 4) Бытовая канализация и система внутренних водостоков здания. Бытовая канализация запроектирована из полипропиленовых труб.
 - 5) Сантехнические приборы – унитаз керамический, умывальник керамический, ванна стальная, мойка стальная.
 - 6) Газоснабжение: четырехкомфорочные плиты, счетчик учета газа, клапан термозапорный
 - 7) Электрооборудование – индивидуальный учет энергии. Офисы предусматривают свой учет энергии
 - 8) Наружные инженерные сети - по проекту.
 - 9) Благоустройство, освещение территории, установка МАФ – по проекту.
11. Ведомость отделки помещений:
 - 1) Жилые комнаты, прихожие, внутриквартирные коридоры, кладовые:
 - Потолок – шпатлёвка
 - Стены – улучшенная штукатурка кирпичных стен; шпатлевка перегородок
 - Пол - цементно-песчаная стяжка.
 - 2) Ванные, санузлы:
 - Потолок – шпатлёвка
 - Стены - улучшенная штукатурка, шпатлёвка перегородок.

- Пол - цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция
- 3) Кухни -
- Потолок – шпатлёвка
 - Стены - улучшенная штукатурка, шпатлёвка перегородок
 - Пол- цементно-песчаная стяжка
- 4) Внеквартирные помещения (лестничные клетки, поэтажные коридоры, тамбура):
- Потолок - шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской
 - Стены - улучшенная штукатурка кирпичных стен/окраска водоэмульсионной краской; шпатлевка перегородок / окраска водоэмульсионной краской;
 - Пол – керамическая плитка

Допустимые отклонения по выполнению внутренней отделки квартиры, не влияющие на безопасность здания: разность отметок лицевых поверхностей смежных плит перекрытий в шве – не более 15 мм; выход боковой поверхности перемычки за плоскость стены – не более 5 мм; вертикальное отклонение плоскости перегородок – не более 15 мм; неровность поверхности стен и перегородок при измерении контрольной двухметровой рейкой - не более 15 мм; отклонение продольной оси перегородок в нижнем сечении – не более 10 мм; уступы между смежными гранями штучных материалов панелей перегородок – не более 7 мм; вертикальное отклонение плоскостей штучных материалов перегородок – не более 8 мм; толщина швов между штучными материалами перегородок – не более 6 мм; допустимое расстояние крепежных элементов оконного блока – не более 1.5 м; отклонение от вертикали дверного блока – не более 5 мм; допустимое количество крепежных элементов дверного блока – не менее 2 элементов; расстояние между креплениями дверного блока – не более 1.5м; зазор между дверным полотном и полом – не более 15 мм; допустимое отклонение просвета и отклонения от горизонтали между контрольной двухметровой рейкой и поверхности элемента пола – не более 15 мм; допустимое отклонение поверхности напольной плитки при проверке двухметровой рейкой – не более 6 мм; уступ между смежными плитками напольного покрытия – не более 2.5 мм; ширина швов между напольными плитками – не более 8 мм; допустимое отклонение напольного покрытия при проверке двухметровой рейкой – не более 6 мм; допустимое отклонение просвета между контрольной двухметровой рейкой и поверхностью улучшенной штукатурной поверхности по вертикали – не более 15 мм., по горизонтали – не более 15 мм; допустимое отклонение ширины откоса – не более 6 мм; отклонение вертикальных трубопроводов на высоту этажа не более 15 мм; допустимое расстояние от трубопроводов до поверхности облицовки стен – не менее 100 мм; допускается появление усадочных трещин в местах сопряжения конструктивных элементов здания, пола и отдельных покрытий; допускается появление усадочных трещин в местах сопряжения различных конструктивных элементов здания, пола и отдельных покрытий.

Отделочные работы выполняются в соответствии со Стандартом организации «Отделка жилых помещений. Технические требования и методы контроля», который внесен в реестр ООО «Информационного экспертно – аналитического центра нормативной и технической документации» за номером 542/011905. Данный стандарт обеспечивает выполнение обязательных норм и требований СП54.13330.2016, СП55.13330.2016 и Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Участник долевого строительства ознакомлен с положениями СТО, размещёнными на официальном сайте Застройщика.

Подписи сторон:

Застройщик:

АО «Ярославльзаказчик»

Участник долевого строительства:

_____ Д.В. Волончунас