ДОГОВОР

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ НБ-00**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Калининград | «\_\_» \_\_\_\_\_\_2025 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЯРОСЛАВЛЬСТРОЙПРОЕКТ»,** в лице генерального директора Карагюзел Сезгина, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, с одной стороны и

гр. РФ **\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_, паспорт \_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_ СНИЛС \_\_\_, ИНН \_\_\_\_, Тел: \_\_\_\_, эл.почта: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

**1.1. Объект недвижимости** *–* многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а также за счет собственных средств ЗАСТРОЙЩИКА, по строительному адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район, микрорайон № 15 (по ГП)*,* на земельном участке,имеющем кадастровый номер 76:23:010402:253*,* общей площадью 3123,0 кв.м.*,* из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для комплексного освоения в целях жилищного строительства*.*

**1.2. Объект долевого строительства** *–* жилое или нежилое помещение в Объекте недвижимости, подлежащие передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состав которой определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

**1.3. Проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства** *–* площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь лоджий, балконов, террас, с понижающим коэффициентом, и определенная на основании проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной приведенной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

**1.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** *-* площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

**1.5. Застройщик -** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЯРОСЛАВЛЬСТРОЙПРОЕКТ», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке Объекта недвижимости.

**1.6. Земельный участок –** земельный участок площадью 3123,0 кв.м.*,* расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район, микрорайон № 15, кадастровый номер: 76:23:010402:253, принадлежащий Застройщику на праве аренды*,* на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости.

**1.7. Участники долевого строительства** – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Объекта недвижимости, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в построенном (созданном) Объекте недвижимости.

**1.8. Цена Договора -**размер денежных средств, подлежащих уплате УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства и общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства. Общая проектная приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими [коэффициентами](consultantplus://offline/ref=A2B4B694560C284CE828BB269F8DA842B28043FD7BC455A788FCAEA13D606AFC75EECDAF8FDE9167900CEA21CB497F4B04E1CEA081CF21C17037O), установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

**2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 N 111-ФЗ, от 16.10.2006 N 160-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 17.07.2009 N 147-ФЗ, от 17.06.2010 N 119-ФЗ, от 28.11.2011 N 337-ФЗ, от 30.11.2011 N 362-ФЗ, от 10.07.2012 N 118-ФЗ, от 30.12.2012 N 294-ФЗ (ред. 23.07.2013), от 30.12.2012 N 318-ФЗ, от 23.07.2013 N 241-ФЗ, от 28.12.2013 N 414-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 224-ФЗ, от 13.07.2015 N 236-ФЗ, от 01.05.2016 N 139-ФЗ, от 03.07.2016 N 304-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 01.07.2017 N 141-ФЗ, от 29.07.2017 N 218-ФЗ, от 29.07.2017 N 267-ФЗ, от 31.12.2017 N 506-ФЗ, от 01.07.2018 N 175-ФЗ, от 29.07.2018 N 272-ФЗ, от 25.12.2018 N 478-ФЗ, от 27.06.2019 N 151-ФЗ, от 13.07.2020 N 202-ФЗ, от 30.12.2020 N 494-ФЗ, от 30.04.2021 N 120-ФЗ, от 11.06.2021 N 170-ФЗ, от 01.07.2021 N 273-ФЗ, от 02.07.2021 N 343-ФЗ, от 02.07.2021 N 352-ФЗ, от 30.12.2021 N 436-ФЗ, от 30.12.2021 N 449-ФЗ, от 30.12.2021 N 476-ФЗ, от 14.03.2022 N 58-ФЗ, от 19.12.2022 N 542-ФЗ, от 28.12.2022 N 569-ФЗ, от 04.08.2023 N 421-ФЗ, от 14.02.2024 N 17-ФЗ, от 08.08.2024 N 266-ФЗ, от 08.08.2024 N 282-ФЗ, от 26.12.2024 N 482-ФЗ, от 26.12.2024 N 487-ФЗ) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

**2.2.**  Правовым основанием для заключения и действия настоящего Договора являются:

- Договор б/н аренды земельного участка от 10.09.2024 года;

- Дополнительное соглашение № 1 от 04.10.2024 года о внесении изменений в Договор б/н аренды земельного участка от 10.09.2024 года;

- Разрешение на строительство № 76-23-279-2024 выдано 23.12.2024 г. Государственным казенным учреждением субъекта Российской Федерации Министерством строительства Ярославской области на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район, микрорайон № 15;

**-** Проектная декларация № 76-000758 ЖК "Новое Брагино" - Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями с инженерными коммуникациями, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район, микрорайон № 15 (КНЗУ:76:23:010402:253) от 27.05.2025г. в сети интернет на сайте ЕИСЖС httpc://наш.дом.рф.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1.** ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или/и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

**3.2. Объект долевого строительства** – Квартира со следующими характеристиками:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер Квартиры** | **Количество комнат** | **Этаж** | **Корпус** | **Общая площадь Квартиры без учета площади балконов, лоджий, террас (кв.м.)** | **Проектная площадь балконов, лоджий, террас с понижающим коэффициентом (кв.м.)** | **Проектная приведенная площадь Квартиры (кв.м.)** |
|  |  |  |  |  |  |  |

**3.2.1.** Указанный номер Квартиры является предварительным номером, присвоенным Квартире на период строительства Объекта недвижимости. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Объекта недвижимости, после проведения технической инвентаризации всех помещений Объекта недвижимости уполномоченным на то органом, Квартире будет присвоен постоянный номер.

**3.2.2.** Квартира расположена по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район, микрорайон № 15 (по ГП). Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

**3.2.3.** Площадь Квартиры, указанная в Договоре, является проектной (определена проектной документацией по строительству Объекта недвижимости) и подлежит уточнению после ввода объекта в эксплуатацию и осуществления обмера кадастровым инженером.

**3.2.4.** Сведения в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, этажности, общей площади Объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (т. е.–основные характеристики Объекта недвижимости) – отражены в Приложении №1 к настоящему Договору.

План Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Квартиры, местоположение Квартиры на этаже строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости - отражен в Приложении №2 к настоящему Договору.

**3.2.5.** По окончании строительства Объекта недвижимости и получении ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, а также после получения данных технической инвентаризации всех помещений Объекта недвижимости, характеристики Квартиры, указанные в п.3.2. Договора, проектная площадь Квартиры подлежат уточнению и будут обозначены, исходя их полученной документации по технической инвентаризации помещений Объекта недвижимости.

**3.2.6.** На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 3.2. Договора, индивидуально определенным. УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на момент подписания Договора известно точное расположение Объекта недвижимости: Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район, микрорайон № 15 (по ГП), точное расположение Квартиры в Объекте недвижимости.

**3.3.** Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3.4.** Право на оформление в собственность Квартиры, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**4.1.** На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет **\_\_\_\_рублей 00 копеек**, из расчета **\_\_\_ рублей 00 копеек**,за один квадратный метр проектной приведенной площади Квартиры.

**4.2.** В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, а также затраты по оформлению земельного участка для строительства в аренду, расходы по уплате арендной платы, по подготовке разрешительной документации, расходы на возмещение процентов по кредитам и займам, привлеченным для финансирования создания Объекта недвижимости, и иные затраты, связанные с созданием Объекта недвижимости, в том числе оплата услуг ЗАСТРОЙЩИКА.

**4.2.1.** Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г., в том числе с использованием номинального счета в соответствии со ст. 860.1. Гражданского кодекса Российской федерации.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает цену Договора долевого участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере **\_\_ рублей 00 копеек** (депонируемая сумма), после регистрации настоящего Договора в Управление Росреестра по Ярославской области на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке ПАО Сбербанк (Эскроу-агент). Эскроу-агент указан в п.7.4.1 настоящего Договора.

Условия оплаты и график платежей указаны в Приложении №3 к Договору долевого участия.

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

**4.2.2.** Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА перед Застройщиком по оплате, обусловленной настоящим Договором Цены договора, считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент), указанном в п.15.1 настоящего Договора.

**4.2.3.** Условия депонирования:

Срок условного депонирования: в течение 6 (шести) месяцев с даты ввода объекта недвижимости в эксплуатацию. В случае увеличения фактического срока передачи Объекта долевого строительства по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного ЗАСТРОЙЩИКОМ, УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и Эскроу-агентом, на основании уведомления ЗАСТРОЙЩИКА, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Дог. № НБ-00 участия в долевом стр-ве от \_\_\_\_ г. за Квартиру с усл. ном. \_\_\_, НДС не облагается».**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возмещает ЗАСТРОЙЩИКУ (должностному лицу ЗАСТРОЙЩИКА) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренного Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. на основании письменного требования ЗАСТРОЙЩИКА в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу ЗАСТРОЙЩИК отражает соответствующую информацию в интернет банке.

**4.3.** В случае изменения фактической площади Квартиры по отношению к проектной Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной приведенной и фактической площадью Квартиры. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной п. 4.1 настоящего Договора.

**4.4.** Если фактическая площадь Квартиры больше проектной приведенной, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в день подписания передаточного акта.

**4.5.** Если фактическая площадь Квартиры меньше проектной приведенной, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница любым, не запрещённым законом способом после подписания передаточного акта.

**4.6.** В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

**4.7.** В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCD491259844F49C79E199C43009323C860E6DAA06A31BCD8BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", ЗАСТРОЙЩИК может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBDEBBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) и [4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBD9BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

**5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**5.1.** Дата ввода в эксплуатацию объекта недвижимости **31 декабря 2027 г**. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИКОМ и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства в течение6 (шести) календарных месяцев с даты ввода в эксплуатацию объекта недвижимости не позднее **30 июня 2028 года**. Форма Передаточного акта является единой для всех УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА всего Объекта недвижимости и не подлежит каким-либо изменениям по желанию УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. (Приложение №5).

Все замечания к Передаточному акту излагаются УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на отдельном листе и не являются приложением к Передаточному акту.

**5.2.** В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Стороны могут подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства.

**5.2.1.** В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства досрочно, после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

**5.3.** Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных настоящим Договором.

**5.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:**

**5.4.1.** ЗАСТРОЙЩИК до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку, либо иным способом, достоверно подтверждающим получение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА такого уведомления.

**5.4.2.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения и при отсутствии замечаний в указанный срок подписать Акт осмотра и Передаточный акт на объект долевого строительства.

Для этого в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан явиться для проведения совместного с ЗАСТРОЙЩИКОМ осмотра Квартиры и составления Акта осмотра.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Передаточного акта на объект долевого строительства вправе указать в Акте осмотра выявленные им в ходе осмотра недостатки Объекта долевого строительства. Выявленные и предъявленные ЗАСТРОЙЩИКУ в Акте осмотра замечания подлежат устранению ЗАСТРОЙЩИКОМ своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) ЗАСТРОЙЩИКА, в согласованный сторонами срок.

**5.4.3.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА об устранении выявленных недостатков обязан принять Объект долевого строительства в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает их устранение в Акте осмотра путем соответствующей записи и в указанный срок подписывает Передаточный акт, чем подтверждает соответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подписание Акта осмотра и Передаточного акта подтверждает отсутствие со стороны УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА претензий по качеству Объекта долевого строительства.

**5.4.4.** С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

**5.5.** При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства в установленный п. 5.4.2. настоящего Договора срок или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства, при условии отсутствия существенных недостатков Объекта долевого строительства, делающих его непригодным для использования по прямому назначению, ЗАСТРОЙЩИК по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта и обязательства ЗАСТРОЙЩИКА по передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта считаются исполненными.

**5.6.** В случае составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего Передаточного акта УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляется уведомление о передаче ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего Передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и с описью вложения.

**5.7.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен и согласен с тем, что ключи от Квартиры он получает в управляющей компании, осуществляющей управление Многоквартирным домом, то есть построенным и введенным Объектом недвижимости по предъявлении оригинала подписанного Передаточного акта. В этот же день УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА совместно с представителем управляющей компании фиксируют показания приборов учета, установленных в Квартире.

**6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Стороны исходят из того, что полученное Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке, удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Объекта недвижимости), подтверждает соответствие Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, и обязательным требованиям, а так же подтверждением выполнения требований всех технических условий и введенный в эксплуатацию многоквартирный жилой дом централизовано подключен к инженерно-техническим сетям и коммуникациям (газоснабжение (либо центральное отопление и горячее водоснабжение), водоснабжение, водоотведение).

**6.2.** Определен гарантийный срок для Объекта долевого строительства (3 года). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта на объект долевого строительства (положения не противоречат п. 4 ч. 4 ст. 4, ч. 5, 5.1 ст. 7 Закона N 214-ФЗ).

**6.3.** При обнаружении строительных недостатков Квартиры, выявленных в течение гарантийного срока, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА устранить данные недостатки в порядке и сроки, установленные действующим Законодательством РФ.

**6.4.** 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 привлеченными им третьими лицами.

**7.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**7.1. ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА:**

**7.1.1.** ЗАСТРОЙЩИК вправе получить от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплату Цены Договора в полном объеме до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

**7.1.2.** ЗАСТРОЙЩИК вправе требовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплату неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, за невыполнение обязательств по настоящему договору.

**7.1.3.** ЗАСТРОЙЩИК вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до выполнения последним своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

**7.2.1.** Обеспечить соответствие качества строительных работ действующим строительным нормам и правилам. ЗАСТРОЙЩИК обязан осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

**7.2.2.** При надлежащем исполнении УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, указанный в п.3.2. Договора, в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

**7.2.3.** Зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Росреестра по Ярославской области.

**7.3. ПРАВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.3.1.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при выполнении своих обязательств по настоящему договору имеет право:

- на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства.

- на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

**7.4. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.4.1.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает цену Договора долевого участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере (депонируемая сумма) и в сроки, установленные настоящим Договором, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент).

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](https://e.mail.ru/compose/?mailto=mailto%3aEscrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

**7.4.2.**Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Росреестра по Ярославской области.

**7.4.3.** Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке и сроки, установленные настоящим Договором после получения соответствующего уведомления.

**7.4.4.** С момента передачи Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту обеспечить сохранность и нести расходы по его содержанию.

**7.5.** До момента государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе производить работы по перепланировке и/или переустройству и/или переоборудованию в Квартире, а также производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Объекте недвижимости.

**7.6.** В случае, если в период действия настоящего Договора ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством**,** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**7.7.** После передачи Квартиры по Передаточному акту и до заключения договоров с управляющей организацией, устанавливаемой ЗАСТРОЙЩИКОМ, возмещать ЗАСТРОЙЩИКУ все затраты на водо-, тепло- и электроснабжение и коммунальные платежи по тарифам, установленным на дату оплаты. Оплата производится путём авансового платежа в сумме, установленной и утвержденной управляющей компанией.

**7.8.** После передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Квартиры, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, в котором располагается Квартира.

Инженерные сети, в том числе сети, подведенные к Объекту недвижимости, находящиеся как на земельном участке, так и за его пределами, созданные/возведенные/построенные в соответствии с проектной и рабочей документацией на строительство Объекта недвижимости для его обеспечения и эксплуатации, признаются общим имуществом и принадлежат участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности.

**7.9.** Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

**7.10.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за свой счет несет расходы по уплате государственной электронной регистрации настоящего Договора, в том числе госпошлины, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

**8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ**

**8.1.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения договора уступки прав требований по форме, являющейся Приложением № 4 к настоящему Договору. Уступка прав требований допускается только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном гражданским кодексом РФ.

**8.2.** Уступка права требования по настоящему Договору производится только с письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКА, в случае погашения долга по уплате неустойки, по форме договора уступки права требовани**я**, являющейся приложением к настоящему Договору.

**8.3.** В случае нарушения п.п.8.1.-8.2. настоящего Договора Застройщик вправе не исполнять обязательства по Договору участия в долевом строительстве новому УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

**8.4.** Уступка прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

**8.5.** Новый УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в течение трех дней с даты заключения договора уступки прав требований обязан:

-передать ЗАСТРОЙЩИКУ соответствующее уведомление с приложением оригинального экземпляра заключенного договора уступки прав требований

- вручить уведомление Эскроу-агенту о состоявшейся цессии

**8.6.** Договор уступки прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации.

**8.7.** Государственная регистрация договора уступки прав требований осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА самостоятельно и за свой счет.

**8.8.** В случае уступки прав требования по настоящему Договору, права требования Объекта долевого участия, а так же все сопутствующие права требования уплаты пени, штрафа, иных компенсационных выплат (в случае нарушения Застройщиком своих обязательств), возникают у нового УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с даты государственной регистрации соглашения (договора) уступки прав требования и не распространяются на период, предшествовавшей регистрации соглашения (договора) уступки прав требования по настоящему Договору.

**9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**9.1.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/ref=BB2BBA9953136100236797EBBB25F7578CF648DAFB00A267FF5DEFD8BA94485DF46590577BCEDDF385DC43A0f0kFP) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**9.2.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Стороны установили и согласились с тем, что Ответственность Застройщика регулируется Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и к правоотношениям Сторон не применяются положения Федерального Закона № 2300-1 от 07.02.1992 г., «О защите прав потребителей» в части штрафа в размере 50% от суммы пени, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

**9.3.** До момента государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе производить работы по перепланировке и/или переустройству и/или переоборудованию в Квартире, а также производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Объекте недвижимости. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм данного пункта – он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (десять) % от цены договора и компенсирует сумму нанесенного ущерба.

**9.4.** После подписания передаточного акта, в случае производства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВАработ, указанных в п. 9.3. настоящего Договора, не согласованных в установленном действующим законодательством порядке органами муниципальной, региональной, федеральной власти, уполномоченных производить согласование этих работ, ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности по гарантийным обязательствам, установленным п.6.2. настоящего Договора.

**9.5.** В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**9.6.** Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

**9.7.** Применение санкций по настоящему Договору является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) неустойки (штрафы, пени) считаются не начисленными и не уплачиваются. Стороны вправе заключить соглашение о досудебном порядке урегулирования возникших споров (в случае допущения нарушения Договора одной из Сторон), такое соглашение заключается в письменной форме, но не является приложением, либо дополнительным соглашением к настоящему Договору и не подлежит государственной регистрации. В случае заключения такого досудебного соглашения об урегулировании спора, все взаимные претензии Сторон прекращаются.

**10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**10.1.** С момента передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА объекта долевого строительства в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора, право залога, возникшее на основании кредитного договора Застройщика с уполномоченным банком, не распространяется на объект долевого строительства по настоящему Договору.

**10.2.** Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

**10.3.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на внесение изменений в проектную документацию при условии, что такие изменения будут вноситься в установленном законом порядке и не приведут к ухудшению Объекта долевого строительства, подлежащего передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Изменения в проектную документацию могут включать изменение этажности Объекта недвижимости, устройства и наружной отделки фасада, материала межкомнатных и межквартирных стен, перегородок и перекрытий, а также других возможных изменений, определенно в Договоре не упомянутых, но вносимых Застройщиком в процессе строительства Объекта недвижимости – многоквартирного дома и элементов благоустройства.

**10.4.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право заключить отдельный Договор с третьим лицом на оказание услуг по оформлению объекта долевого строительства в собственность.

**10.5.** Оплата Государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в Управлении Росреестра по Ярославской области производится в соответствии с действующим законодательством.

**10.6.** Настоящим УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА выражает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию Объекта недвижимости, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала наружных стен Объекта недвижимости, изменение количества и площади нежилых помещений строящегося Объекта недвижимости, изменения устройства подземной части Объекта (в том числе в связи с изменением подземной этажности, количества входящих в Объект машино-мест, количества и площади помещений общего имущества подземной автостоянки) при условии:

- что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства и его целевое назначение;

- что корректировка проектной документации Объекта недвижимости получит положительное заключение экспертизы проектной документации и будет получено разрешение на строительство Объекта, обновленное с учетом такой корректировки. При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию Объекта, Застройщик обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней внести изменения в Проектную декларацию и в течение трех рабочих дней разместить соответствую информацию на сайте Застройщика и на сайте единой информационной системы жилищного строительства http://www.наш.дом.рф.

Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

**11.ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

**11.1.** Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

**11.2.** К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); война и военные действия; террористические акты; забастовки; изменения действующего законодательства, решения и действия или бездействия органов государственной власти и управления, органов власти субъектов РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним ЗАСТРОЙЩИКА или уполномоченных лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

**11.3.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

**11.4.** Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

**12. ДЕЙСТВИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

**12.1.** Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

**12.2.** Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

**12.3.** Несоблюдение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА графика оплаты взноса (Приложение 3), более 3-х раз в течение 12 месяцев, является основанием для расторжения настоящего договора с возвратом УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств, внесенных им в качестве авансового платежа в течение 10 рабочих дней.

**12.4.** В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) статьи 15.5 Закона о Долевом Участии.

**13.СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

**13.1.** Сообщения и уведомления осуществляются в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

**13.1.1.** В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

**13.1.2.** Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку, либо иным способом, достоверно подтверждающим получение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА такого уведомления. Уведомления, направленные посредством электронных форм связи (интернет), будут считаться надлежащим уведомлением.

**13.2.** Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение семи рабочих дней.

**13.3.** Стороны будут направлять уведомления друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции. В случае получения уведомления об изменении адреса все сообщения и уведомления направляются по измененному адресу.

**14.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**14.1.** Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

**14.2.** Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и неустойки в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта.

**14.3.** Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что получил от ЗАСТРОЙЩИКА всю необходимую информацию о ЗАСТРОЙЩИКЕ, о проекте строительства, об Объекте недвижимости, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

**14.4.** Все споры и разногласия по настоящему Договору Стороны решают путем переговоров и в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензий – 30 дней с даты ее получения. Стороны договорились в соответствии с правом, предусмотренном ст.32 ГПК РФ, определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения ЗАСТРОЙЩИКА.

**14.5.** Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

**14.6.** Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА и для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

**14.7.** Приложение к настоящему Договору, являющиеся неотъемлемой частью:

* Приложение № 1 – Характеристика объекта.
* Приложение № 2 – План этажа.
* Приложение № 3 – График платежей
* Приложение № 4 – Форма договора уступки прав требований по Договору.
* Приложение № 5 – Форма передаточного акта
* Приложение № 6 – Согласие на обработку персональных данных

**15.****МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |
| --- |
| **15.1.ЗАСТРОЙЩИК:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЯРОСЛАВЛЬСТРОЙПРОЕКТ» (ООО «СЗ «ЯРОСЛАВЛЬСТРОЙПРОЕКТ»)**  Адрес: 236017, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Энгельса, д. 59, кв. 1  ИНН 3900026790 / КПП 390001001  ОГРН 1243900006910  Специализированный счет застройщика в рамках 214-ФЗ  Расчётный счёт: 40702 810 3 2000 0103947  КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8626 ПАО СБЕРБАНК  БИК: 042748634  Корсчёт: 30101 810 1 0000 0000634  ИНН: 7707083893 / КПП: 390643005  Сведения об уполномоченном банке по настоящему Договору (эскроу-агент):  Полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»  Сокращенное фирменное наименование: ПАО «Сбербанк»  ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195  Место нахождения: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19  Телефон банка: 900 |
| **15.2.**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:  гражданка РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Карагюзел С./** | От лица УЧАСТНИКа  ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ |

Приложение №1 к Договору участия в долевом

строительстве **№ НБ-00 от «\_\_» \_\_ 2025 года**

**Уровень потребительских качеств**

жилых помещений многоквартирного жилого дома по адресу:

Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район, микрорайон № 15 (по ГП)

|  |  |
| --- | --- |
| ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Карагюзел С./** | От лица УЧАСТНИКа  ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ |

Приложение №2 к Договору участия в долевом

строительстве **№ НБ-00 от «\_\_» \_\_ 2025 года**

План размещения Квартиры на этаже

Квартира **№ \_\_\_**, расположенная на **\_\_** этаже в **Корпусе \_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Карагюзел С./ | От лица УЧАСТНИКаДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение №3 к Договору участия в долевом

строительстве **№ НБ-00 от «\_\_» \_\_ 2025 года**

**График платежей:**

Цену Договора в размере **\_\_\_\_ рублей 00 копеек,** указанную в п.4.1. Участник долевого строительства вносит на эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) в следующих размерах, в порядке и в сроки:

|  |  |
| --- | --- |
| ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Карагюзел С./ | От лица УЧАСТНИКаДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение №4 к Договору участия в долевом

строительстве **№ НБ-00 от «\_\_» \_\_ 2025 года**

**ФОРМА**

**ДОГОВОРА УСТУПКИ ПРАВ**

**ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ г.**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Калининград | «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. |

Гражданин (ка) \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г.р., паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Сторона 1», с одной стороны,

гражданин (ка) \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г.р., паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Сторона 2», с другой стороны, вместе именуемые – «Стороны»,

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает в полном объеме права требования, принадлежащие Стороне 1 как участнику долевого строительства, по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ г., зарегистрированному в Управлении Росреестра по Ярославской области «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. (далее именуемый - «Договор участия»).

1.2. Указанный в п. 1.1 настоящего договора Договор участия в долевом строительстве заключен между Стороной 1 и Застройщиком, на участие в долевом строительстве объекта долевого строительства – Квартира, номер на площадке \_\_, проектной площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенная на \_\_ этаже жилого дома по строительному адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район, микрорайон № 15 (по ГП), на земельном участке, имеющем кадастровый номер 76:23:010402:253, общей площадью 3123,0 кв.м., из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее именуемого - «Квартира»).

1.3. По Договору участия Застройщику за Квартиру уплачены денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, соответствующие долевому участию в строительстве Квартиры, исходя из проектной площади.

1.4. Наряду с уступкой прав Сторона 1 передает, а Сторона 2 полностью принимает на себя все обязательства Стороны 1 по Договору участия в части объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего договора, за исключением оговоренных положений в п. 7.5., настоящего соглашения, в том числе:

1.4.1. Обязанность осуществить доплату в случае увеличения фактической площади Квартиры в соответствии с данными технической инвентаризации всех помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию по сравнению с проектной приведенной площадью Квартиры согласно п. 4.3. Договора участия.

1.4.2. Обязанность нести расходы по содержанию Квартиры и участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, в соответствии с условиями п. 7.11., 7.13. Договора участия.

1.5.Уступка права требования Стороне 2 по настоящему Договору возможна в соответствии с п.1 и п.2 ст.11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 №214-ФЗ и производится в связи с тем, что обязательства Стороны 1 перед Застройщиком по оплате цены Договора участия в части объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего договора, исполнены полностью, а также в связи с тем, что Застройщиком не исполнены обязательства в пользу Стороны 1: Квартира по передаточному акту ему не передавалась и право собственности на Квартиру за ним не зарегистрировано.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Сторона 1 обязана в день подписания настоящего Договора передать Стороне 2 оригиналы всех документов (либо надлежащим образом заверенные копии), имеющие значение для осуществления прав и исполнения обязанностей по Договору участияв части объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего договора, а именно Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ г. со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью.

2.2. Сторона 1 обязана сообщить Стороне 2 в тот же срок все иные сведения, имеющие значение для осуществления Стороной 2 своих прав по Договору участия, а также передать Стороне 2 все необходимые копии документов, подтверждающие уже исполненные обязанности перед Застройщиком по Договору участия.

2.3. Сторона 2 обязана уплатить Стороне 1 за уступаемые права требования денежные средства в размере и порядке, установленных разделом 3 настоящего Договора.

2.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора производятся в соответствии с действующим законодательством.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За уступаемые права требования Сторона 2 выплачивает Стороне 1 денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

3.2. Оплата указанной в п. 3.1 настоящего Договора суммы производится наличными деньгами, которые Сторона 2 выплачивает Стороне 1 при подписании настоящего договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. Сторона 1 гарантирует, что на день подписания настоящего Договора ее права по Договору участия не переуступлены третьему лицу, Квартира под арестом или запрещением не состоит, на нее не обращено взыскание по каким-либо основаниям, не заявлено претензий со стороны третьих лиц или уполномоченных государственных органов. Сторона 1 отвечает перед Стороной 2 за действительность переданных ему прав, но не отвечает за неисполнение Договора участия Застройщиком.

4.3. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

5.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

5.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

5.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

5.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. В случае невыполнения Стороной 2 своих обязательств, предусмотренных п.п. 3.1. - 3.2. настоящего Договора Сторона 1 вправе его расторгнуть в одностороннем внесудебном порядке, направив Стороне 2 уведомление о расторжении.

7.3. Сторона 2 обязана в течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора уведомить Застройщика о государственной регистрации настоящего договора и предоставить Застройщику оригиналы или нотариальные копии документов, подтверждающих государственную регистрацию.

7.4. До получения уведомления и документов, указанных в п. 7.3. настоящего договора, Застройщик вправе не исполнять обязательства по Договору участия Стороне 2.

При этом Сторона 2, в случае неисполнения своей обязанности согласно п.7.3. настоящего договора, несет риск исполнения Застройщиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве Стороне 1.

7.5. Стороны установили, что Сторона 2 приобретает право требования указанного в п. 1.2. настоящего Договора Объекта участия в долевом строительстве у Стороны 1 в полном объеме, а право требования штрафных санкций, неустоек, пени и иных мер взыскания возникает у Стороны 2 с даты государственной регистрации настоящего Договора и не распространяется на тот период, когда Сторона 1 являлась Стороной по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_ г.

7.6. Данный договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Стороны 1, два для Стороны 2(один из которых для Застройщика).

Деньги в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

получены в полном объеме\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Сторона 1: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сторона 2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОДПИСИ СТОРОН:

Сторона 1: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сторона 2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Карагюзел С./ | От лица УЧАСТНИКаДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение №5 к Договору участия в долевом

строительстве **№ НБ-00 от «\_\_» \_\_ 2025 года**

ФОРМА

ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА

К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

|  |  |
| --- | --- |
| г. Калининград | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ г. |

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЯРОСЛАВЛЬСТРОЙПРОЕКТ», в лице генерального директора Карагюзел Сезгина, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», с одной стороны и

Гражданин (ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» составили настоящий Акт к Договору участия в долевом строительстве (далее Договор) о нижеследующем:

1. По окончании строительства жилому дому-новостройке по строительному адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район, микрорайон № 15 (по ГП) присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Передаче в собственность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подлежит Квартира №\_\_\_, расположенная на этаже \_\_\_, согласно технической документации, имеет следующие характеристики: общая площадь \_\_\_\_, (далее по тексту – Квартира).

После обмеров фактическая площадь Квартиры увеличилась по отношению к проектной площади на \_\_\_\_\_ квадратных метров.

3. В соответствии с п. 4.4. Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в день подписания передаточного акта, из расчета по цене за один квадратный метр, установленной в Договоре. Окончательная стоимость Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, что соответствует 100% долевого участия в строительстве фактической площади Квартиры, указанной в п. 2 настоящего Акта.

4. Квартира, передаваемая ЗАСТРОЙЩИКОМ, и принимаемое УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, надлежащего качества, соответствует требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

5. Квартира УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осмотрена, стороны взаимных претензий друг к другу по исполнению Договора и по передаваемой Квартире не имеют.

6. С момента подписания настоящего Передаточного акта УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несет бремя содержания Квартиры, все затраты по эксплуатации и обслуживанию Квартиры и общего имущества дома пропорционально размеру доли в общей долевой собственности на общее имущество в объекте недвижимости в границах эксплуатационной ответственности, в том числе: объекты инженерного и коммунального назначения, коммуникации, инженерные, тепловые сети, сетевые электроустановки, наружные электрические сети (устройства, оборудование) – от точки присоединения к сетевой, ресурсоснабжающей организации.

Одновременно с квартирой участник долевого строительства принимает в общую долевую собственность следующее имущество:

- сеть электроснабжения протяженностью \_\_м (внешняя граница сетей электроснабжения от \_ и от \_);

- сеть ливневой канализации протяженностью \_\_\_м (внешней границей ливневой канализации \_\_\_);

- сеть наружного газопровода протяженностью \_\_\_м (внешней границей наружного газопровода является место врезки в полиэтиленовый газопровод низкого давления диаметром \_ мм, проложенный к комплексу жилых домов по ул. \_\_\_ и место врезки в полиэтиленовый подземный газопровод низкого давления диаметром \_\_ мм, проложенный по \_\_\_\_);

- сети наружного освещения протяженностью \_\_\_м;

- сеть дренажа протяженностью \_\_м;

- иные элементы инженерных сетей и благоустройства, находящиеся на земельном участке, созданные для обеспечения жизнедеятельности и функционирования Объекта недвижимости, созданные на денежные средства участников долевого строительства и являющиеся общим имуществом Объекта недвижимости в соответствии с условиями заключенного договора и действующим законодательством РФ.

7. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для Застройщика и для Участника долевого строительства.

.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА | От лица УЧАСТНИКаДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |
| ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Карагюзел С./ | | От лица УЧАСТНИКаДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение №6 к Договору участия в долевом

строительстве **№ НБ-00 от «\_\_» \_\_ 2025 года**

**СОГЛАСИЕ**

**на обработку персональных**

**Настоящим я**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(ФИО)

зарегистрирован по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

документ удостоверяющий личность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование)

выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(кем)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г.,

(когда)

в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27 июля 2006 № 152-ФЗ«О персональных данных»,

**даю согласие** ООО «СЗ «ЯРОСЛАВЛЬСТРОЙПРОЕКТ» (адрес: 236017, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Энгельса, д. 59, кв. 1, ИНН 3900026790 / КПП 390001001, ОГРН 1243900006910) (далее Оператор), на обработку моих персональных данных в целях заключения договора участия в долевом строительстве и исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве.

**Моими персональными данными является** любая информация, относящаяся ко мне как к физическому лицу (субъекту персональных данных), указанная договоре, прилагаемым к договору документам, бухгалтерских документах и других документах, относящихся к сделке, в том числе: мои фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, серия, номер, дата и место выдачи документа, удостоверяющего личность, адреса фактического места проживания и регистрации по местожительству, почтовые и электронные адреса, номера телефонов, семейном положении и составе семьи, сведения об имущественном положении, о социальных льготах, доходах, задолженности.

Своей волей и в своих интересах **выражаю согласие на осуществление Оператором** любых **действий** в отношении моих персональных данных, которые необходимы или желаемы для достижения указанных целей, в том числе выражаю согласие на обработку без ограничения моих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных при автоматизированной и без использования средств автоматизации обработке; запись на электронные носители и их хранение; передачу Оператором по своему усмотрению данных и соответствующих документов, содержащих персональные данные, третьим лицам, при необходимости и в моих интересах, при условии обязательства третьих лиц обеспечить безопасность моих персональных данных, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и Закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

**Настоящее согласие** на обработку персональных данных **действует со дня его подписания** и до дня отзыва в письменной форме в соответствии с п. 8 ч. 4 ст. 9. закона от 27 июля 2006 г.   
№ 152-ФЗ «О персональных данных»

Обязуюсь сообщать в трехдневный срок об изменении местожительства, контактных телефонов, паспортных, документных и иных персональных данных. Об ответственности за достоверность предоставленных персональных сведений предупрежден.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

(подпись) (расшифровка)