

## Договор участия в долевом строительстве №ЛП1-1

город Ярославль

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года.

Мы, ниже подписавшиеся: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РАЗВИТИЕ»**, в лице Глухова Александра Евгеньевича действующего на основании доверенности **76 АБ 2346222**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и Гражданин РФ, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Объект - многоквартирный жилой дом со встроенными коммерческими помещениями, имеющий следующие существенные характеристики:**

№ п\п	Объект	
1	Вид	Многоквартирный жилой дом со встроенными коммерческими помещениями
2	Адрес	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Клубная, д. 14
3	Назначение	Жилое
4	Количество этажей	4/5 (4 жилых этажа и 1 подземный)
5	Общая площадь здания	8236,56
6	Общая площадь квартир	5661,43
7	Площадь коммерческих помещений	687,7
8	Количество подъездов	5
9	Общее количество квартир	89
10	Общее количество нежилых помещений	20
11	Высота этажа в чистоте	2,7м
12	Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов
13	Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты
14	Класс энергоэффективности	С

15	Класс сейсмостойкости	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не включен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*», утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).
----	-----------------------	--

Указанный многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями находится в границах, принадлежащих застройщику земельных участков:

- 1) кадастровый №76:23:021502:15, площадью 2820 м<sup>2</sup>.
- 2) кадастровый №76:23:021502:674, площадью 1150 м<sup>2</sup>.
- 3) кадастровый №76:23:021502:104, площадью 3164 м<sup>2</sup>.

строительный объём – 36231,3 м<sup>3</sup>, в т.ч. подземной части – 2796,3 м<sup>3</sup>, (далее – «Объект капитального строительства»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта капитального строительства на основании следующих документов:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.12.2022 г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, от 05.09.2023 года, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, сделана запись регистрации № 76:23:021502:15-76/097/2022-12 от 06.12.2022 11:36:32.

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.12.2022 г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, от 05.09.2023 года, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, сделана запись регистрации № 76:23:021502:104-76/097/2022-19 от 06.12.2022 11:36:32.

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.12.2022 г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, от 05.09.2023 года, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, сделана запись регистрации № 76:23:021502:674-76/097/2022-12 от 06.12.2022 11:36:32.

- Разрешение на строительство № 76-23-205-2023 от 11.09.2023 г., выдано Заместителем министра министерства строительства Ярославской области О.Г. Быковым.

- Проектная декларация, опубликованная и размещенная в соответствии с требованиями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 31.12.2004.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией

1.4. Объектом долевого строительства является:

- **1-комнатная квартира, во 2 подъезде, расположенная на 4 этаже, № квартиры \_\_\_\_, со следующими характеристиками:**

Общая площадь квартиры с коэффициентом 0,3(0,5) (кв.м)	Общая площадь по проекту (кв.м.)	Площадь квартиры без учета балконов и лоджий (кв.м.)	Площадь балконов и лоджий (кв.м.)
_____	_____	_____	_____

План Объекта долевого строительства с указанием его назначения и сведений о расположении по отношению друг к другу его частей, его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, балкона (лоджии), а также местоположение Объекта долевого строительства на этаже с указанием сведений о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства приводится в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

План Объекта долевого строительства в Приложении № 1 является схематическим отображением планировки Объекта долевого строительства. В случае наличия на схематическом отображении планировки Объекта долевого строительства обозначений посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, сантехнического оборудования, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указанных объектов.

Адрес объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Объекта капитального строительства, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на его эксплуатацию. Площадь балконов включена в общую площадь объекта долевого строительства с коэффициентом - 0,3, площадь лоджий с коэффициентом - 0,5. При этом общая площадь объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации после ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Техническая инвентаризация Объекта недвижимости, в том числе и Объекта долевого строительства проводится в соответствии с требованиями, установленными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393 "Об утверждении требований к

точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места». Поэтому при постановке объекта долевого строительства на кадастровый учет площадь балконов и лоджий не учитывается в общей площади Объекта долевого строительства, не отражается в выписке о зарегистрированных правах на объект долевого строительства. Данное обстоятельство не является нарушением условий настоящего Договора.

В технической документации, составленной по итогам технической инвентаризации, площадь балкона (лоджии) в общую площадь объекта долевого строительства не включается и указывается отдельно без соответствующего коэффициента.

1.5. Застройщик обязуется построить и ввести Объект капитального строительства в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП в срок не позднее **III квартала 2026 года**, срок передачи Объекта капитального строительства Участнику долевого строительства не позднее **«11» марта 2027 года**.

1.6. В случае, если Объект капитального строительства не введен в эксплуатацию и объект долевого строительства не передан Участнику долевого строительства в сроки, установленные настоящим договором, не по вине Застройщика, а по обстоятельствам, не зависящим от него (противодействие строительным работам третьих лиц и т.п.), подтвержденным соответствующими документами, Застройщик и Участник долевого строительства заключают дополнительное соглашение, в котором устанавливается новый срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.7. Подписанием настоящего договора Стороны согласовали, что Участник долевого строительства не осуществляет вложения денежных средств в строительство иных жилых и нежилых помещений, не являющихся Объектом долевого строительства по настоящему договору и не возражает против присоединения к строительству Объекта недвижимости в отношении иных Объектов долевого строительства третьих лиц.

Участник долевого строительства **подписанием настоящего договора дает свое безотзывное согласие** на внесение Застройщиком изменений в проект Объекта капитального строительства, которые, в том числе, но не исключительно, могут повлечь уменьшение площади земельного участка, состава и площади общего имущества, подлежащего передаче в общую собственность всем участникам долевого строительства, а также на изменения конструктивных элементов, инженерных сетей и оборудования Объекта капитального строительства.

При этом вносимые Застройщиком изменения в проект строительства не должны привести к изменению общей площади и стоимости Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных в п.2.6, п.10.1 Договора.

1.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора выражает согласие на изменение проектной документации в части, не

затрагивающей планировки Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.4. настоящего договора, а также выражает согласие на изменение проектной документации в части расположения сантехнического и иного инженерного оборудования в Объекте долевого строительства, по усмотрению Застройщика. Такое изменение не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта.

1.9. Застройщик при заключении настоящего договора представил Участнику долевого строительства для ознакомления: учредительные документы застройщика; свидетельство о государственной регистрации застройщика; свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения.

1.10. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 31.12.2004 (далее – Закон об участии в долевом строительстве).

## 2. Размер и порядок уплаты денежных средств.

2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства принять Объект долевого строительства в собственность.

2.2. Сумма, указанная в п. 2.1 договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, рассчитывается из расчета стоимости строительства одного квадратного метра в общей площади объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. настоящего договора, которая составляет 80 000,00 (Восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек за 1 кв. м.

2.3. Стоимость строительства Объекта долевого строительства, указанная в п. 2.1 настоящего договора, включает в себя затраты на отделку согласно Приложения № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. В стоимость строительства Объекта долевого строительства, указанную в п. 2.1 настоящего договора, не входят затраты по настилу пола линолеумом, по оклейке стен обоями или покраске стен, по покраске потолка, по укладке плитки в санузлах, а также по установке межкомнатных дверей, дверей в санузлы, ванны, кухни. Отделка и оборудование Объекта долевого строительства осуществляется в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору.

2.4. Денежные средства, указанные в пункте 2.1 настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику следующим образом:

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек в течение 5 (Пяти) дней с момента государственной регистрации Договора, подлежит перечислению Участником долевого строительства за счет собственных средств.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Промсвязьбанк (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 «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22., адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33;

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РАЗВИТИЕ» ОГРН: 1207600014335; ИНН/КПП 7603074559/760301001; п/с: 40702810702000122975. Банк: Ярославский филиал ПАО "Промсвязьбанк». БИК: 047888760. Корр. счёт банка: 30101810300000000760.

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек.**

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** до «30» октября 2023 года в порядке, предусмотренном п. 2.4 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

**Срок условного депонирования - до «11» марта 2027 г., в порядке, предусмотренном п. 2.4 настоящего Договора участия в долевом строительстве.**  
2.5. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, может быть изменен в случаях, предусмотренных п. 2.6, п.10.1, настоящего договора.

2.6. Фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации (кадастровым инженером).

Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства больше площади, указанной в пункте 1.4 настоящего договора более чем на 1,5 кв. м., Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства Застройщику в размере, определяемом пунктом 2.2 настоящего договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Застройщика.

Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства меньше площади, указанной в пункте 1.4 договора более чем на 1,5 кв. м, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.2. настоящего договора.

Стороны договорились, если на основании данных технической инвентаризации будет установлено отклонение общей площади Объекта долевого строительства, от площади указанной п. 1.4. настоящего договора в пределах 1,5 (полутора) квадратных метров включительно, перерасчет цены договора в порядке, установленном в настоящем пункте не производится.

2.7. Разница между суммой денежных средств, оплаченной Участником долевого устройства по настоящему договору, и суммой фактических затрат Застройщика на строительство объекта недвижимости (пропорционально доле, передаваемой Участнику долевого строительства) и определенной после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, является экономией Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

2.8. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего договора всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы Участника долевого строительства, необходимые для оформления его права собственности на Объект долевого строительства (в том числе работы по подготовке кадастрового паспорта, технического плана и проч.), комиссии банка и другие расходы, связанные с исполнением настоящего договора в цену договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств.

### **3. Гарантии качества.**

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию и передачу Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4 договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

3.2. Стороны согласовали, что Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию будет являться достаточным подтверждением отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства его соответствия требованиям технических регламентов, проектной документации, действующего законодательства и настоящего Договора.

3.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта между Сторонами, за исключением технологического, инженерного оборудования, материалов, оборудования, использованных в таком Объекте. Гарантийный срок на технологическое,

инженерное оборудование составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства в Объекте.

Срок гарантии на окончное оборудование и устройства, использованные в Объекте долевого строительства, определяется гарантией производителей (продавцов).

Срок гарантии на отделочные работы и материалы Объекта долевого строительства составляет 12 месяцев с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

#### **4. Права и обязанности сторон**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

4.1.3. Передать объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.4. В установленном порядке своевременно вносить в проектную декларацию все изменения, касающиеся сведений о Застройщике, проекте и ходе строительства.

4.1.5. В случае если строительство объекта 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 объекта долевого строительства.

4.1.6. Безвозмездно устранить все недостатки и отступления от СНИП, выявленные Участником долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные п. 2.1 и п.2.4. настоящего договора.

4.2.2. Принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7(семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче, либо в течение того же срока предъявить Застройщику претензию в письменном виде.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства при его приемке немедленно заявить об этом Застройщику в письменной форме. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления соответствующего Акта о выявленных недостатках, подписанного Сторонами.

Стороны согласовали, что в случае обнаружения ненадлежащего качества Объекта долевого строительства при его приемке либо в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в первую очередь потребовать безвозмездного устранения недостатков, а Застройщик обязуется устранить такие недостатки в срок, согласованный Застройщиком с участником долевого строительства в момент подписания Акта о выявлении таких недостатков. Только в случае отказа Застройщика от удовлетворения указанного требования Участник долевого строительства вправе заявлять требования, предусмотренные подпунктами 2 и 3 части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 31.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Стороны согласовали, что срок на устранение недостатков согласовывается сторонами с учетом объема и сложности выявленных недостатков, а также сезонности их устранения, но не более 6 (шести) месяцев с момента подписания Акта о выявлении таких недостатков.

4.2.4. С момента принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем осуществляет за свой счет содержание, ремонт, эксплуатацию, техническое обслуживание Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несет бремя коммунальных платежей.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, а также риск причинения ущерба имуществу других Участников долевого строительства (собственников), третьих лиц независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.5. Участник долевого строительства компенсирует затраты Застройщика, связанные (в том числе, но не исключительно) с содержанием, ремонтом, эксплуатацией, обеспечением сохранности, техническим обслуживанием, управлением Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несением коммунальных платежей в случае, когда Участник долевого строительства не исполнял обязанность по несению указанных платежей самостоятельно, в том числе, но не исключительно, при необоснованном отказе или необоснованном уклонении Участника долевого строительства от приемки. Указанные затраты компенсируются Участником долевого строительства на основании расчета Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения указанного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае неисполнения указанной обязанности Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от суммы задолженности, указанной в расчете.

Несение таких расходов в случае неисполнения или нарушения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему договору или действующему законодательству является правом, а не обязанностью Застройщика.

4.2.6. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

4.3. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства и передачи соответствующих документов Участнику долевого строительства для регистрации последнего права собственности.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором, подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства и регистрации права собственности в установленном законом порядке.

4.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента изменения паспортных данных, места регистрации или места фактического проживания, почтового адреса, номера контактного телефона Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика в порядке, предусмотренном настоящим договором, в противном случае, все извещения и уведомления, совершенные по ранее указанным адресам, будут считаться надлежащими, а Участник долевого строительства уведомленным.

4.7. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от цены настоящего договора, указанной в пункте 2.2. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения настоящего договора.

## **5. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.**

5.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи. Акт приема-передачи оформляется Застройщиком в трех экземплярах и предоставляется на подпись Участника долевого строительства. После подписания акта приема-передачи сторонами один экземпляр акта остается у Застройщика, а два экземпляра акта передаются Участнику долевого строительства.

5.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и полной оплаты Участником долевого строительства стоимости строительства Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в течение 6-ти месяцев со дня ввода объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию.

5.4. При необоснованном уклонении Участника долевого строительства в течении 7 (семи) рабочих дней от подписания Акта приема-передачи при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств (п.5.2,5.3. настоящего Договора), Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний Акт передачи Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления и подписания Застройщиком вышеуказанного Акта.

## **6. Государственная регистрация права собственности.**

6.1. Право собственности на объект долевого строительства Участника долевого строительства подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и возникает с момента такой регистрации.

6.2. Для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства Застройщик обязан передать разрешение на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее, чем через 15 (пятнадцать) рабочих дней после получения такого разрешения.

6.3. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства после подписания сторонами акта приема-передачи. При этом все расходы, возникающие при государственной регистрации права собственности, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

6.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **7. Ответственность сторон.**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «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 неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.3. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают: наводнения, землетрясение, удар молнии, оползень, температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине сторон, противодействие строительным работам третьих лиц и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон, ухудшающие положение сторон по сравнению с моментом заключения договора и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля сторон.

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

7.5. В случае, если Объект капитального строительства не введен в эксплуатацию и объект долевого строительства не передан Участнику долевого строительства в срок, указанный в п.5.3 настоящего договора, не по вине Застройщика, а по обстоятельствам, предусмотренным п. 7.4. настоящего договора, подтвержденным соответствующими документами, Застройщик и Участник долевого строительства заключают дополнительное соглашение, в котором устанавливают новый срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

## **8. Уступка прав по договору.**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им цены Договора.

Стороны договорились о запрете совершения уступки прав требований по неустойке и/или всем иным штрафным санкциям, связанным с исполнением договора участия в долевом строительстве иному лицу без предварительного письменного согласия Застройщика.

8.2. 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 несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.4. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

## **9. Прочие условия.**

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

9.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

9.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

9.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении либо лично под роспись. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

## **10. Особые условия.**

10.1. В случае изменения законодательства Российской Федерации по вопросам ценообразования, налогообложения, валютного регулирования, и других нормативных актов, условия настоящего договора пересматриваются и согласовываются дополнительным письменным соглашением сторон, являющимся приложением к настоящему договору.

10.2. Застройщик вправе направлять Участнику долевого строительства любые уведомления посредством электронной почты на следующий адрес электронной почты Участник долевого строительства: [REDACTED]

Участник долевого строительства соглашается, что направление уведомления Застройщика по электронной почте на адрес электронной почты Участник долевого строительства, имеет юридическую силу уведомления, совершенного в письменной форме, по истечении 24 часов с момента его отправки.

10.3. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участник долевого строительства, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление,

изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

### **11. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.**

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

11.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

11.3. Все уведомления, извещения, претензии, обращения и т.п. являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе «Реквизиты сторон» настоящего договора, заказным отправлением с уведомлением о вручении и описью вложения или вручено Стороне лично под расписку. С момента возврата Стороне уведомления, извещения, претензии, обращения и т.п. с отметкой о неполучении адресатом (в том числе об отказе от получения), или об истечении срока хранения, или о неполучении адресатом по любой другой причине уведомление, извещение, претензии, обращения и т.п. считаются полученными Стороной.

Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что почтовым адресом Застройщика для направления последнему извещений, уведомлений, претензий и любых других письменных обращений является адрес: 900226@rambler.ru.

11.4. Участник долевого строительства и (или) Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Настоящим договором и Федеральным законом «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.

11.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**Реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«РАЗВИТИЕ»  
ОГРН: 1207600014335  
ИНН/КПП 7603074559/760301001  
р/с: 40702810702000122975  
Банк: Ярославский филиал ПАО  
"Промсвязьбанк"  
БИК: 047888760  
Корр. счёт банка:  
30101810300000000760  
Юр. адрес: 150062, г. Ярославль, ул.  
Сосновая, д.14, кв.58.  
ООО СЗ «РАЗВИТИЕ»  
генеральный директор  
\_\_\_\_\_/А.А. Миллер /  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

гражданин РФ, \_\_\_\_\_,  
ИНН: \_\_\_\_\_, пол женский,  
\_\_\_\_\_ г.р., место рождения:  
гор. Ярославль, паспорт гражданина РФ:  
серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан  
\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код  
подразделения: \_\_\_\_\_,  
зарегистрированный по адресу:  
\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Приложение № 1**  
**к договору участия в долевом строительстве №ЛП1-1**  
**от «12» сентября 2023 года**

Расположение объекта долевого строительства квартиры №1 на поэтажном плане.

**Застройщик:**  
ООО СЗ «РАЗВИТИЕ»

\_\_\_\_\_/А.Е. Глухов /  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение № 1**  
**к договору участия в долевом**  
**строительстве №ЛП1-**  
**от «12» сентября 2023 года**

**План Объекта долевого строительства кв. №1**

План Объекта долевого строительства является схематическим отображением планировки Объекта долевого строительства. В случае наличия на схематическом отображении планировки Объекта долевого строительства обозначений посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, элементов встроенных шкафов и атресолей, мебели и элементов интерьера, сантехнического оборудования, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указанных объектов



**Застройщик:**  
ООО СЗ «РАЗВИТИЕ»  
\_\_\_\_\_/А.Е. Глухов /  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
**к договору участия в долевом строительстве №ЛП1-1**  
**от «12» сентября 2023 года**

**Уровень потребительских качеств квартиры**

**1. Здание:**  
**Фундаменты** – Сборный железобетонный;  
**Стены:**

Внутренние – керамический кирпич; пазогребневые силикатные блоки, пеноблоки.

Наружные - керамический кирпич;

**Перекрытия** – сборные железобетонные плиты по серии;

**Кровля** – скатная с холодным чердаком;

**Перегородки** – пазогребневые силикатные блоки;

**Оконные проемы** - окна ПВХ.

**Дверные проемы** - наружная дверь в квартиру металлическая, вход в подъезд – согласно проекта. Межкомнатные двери, двери в санузлы, ванны, кухни – не устанавливаются.

**Лестницы** - сборные ж/б;

**Внутренняя отделка квартиры:**

Уровень отделки - простая

**Комнаты:** стены – штукатурка гипсовая, затирка швов перегородок гипсовыми составами;

Потолки – шпаклевка без окраски;

Полы – цементно-песчаная стяжка по проекту;

**Санузел:** подготовка стен и пола под укладку керамической плитки.

Сантехническое оборудование и санфаянс (краны, раковины, унитазы, ванны) - не устанавливаются

**Кухня:** стены – штукатурка гипсовая, затирка швов перегородок гипсовыми составами;

Потолки – шпаклевка без окраски;

Полы – цементно-песчаная стяжка по проекту;

Сантехническое оборудование и санфаянс (краны, раковина, мойка) - не устанавливаются.

Газовая плита - устанавливается.

**Лоджия / Балкон:** стены – без отделки (без штукатурки, без шпатлевки).

Ограждение лоджии – по проекту.

Потолок – железобетонная плита без подготовки под отделку (без штукатурки, без шпатлевки).

Пол - железобетонная плита.

Остекление – конструкции с одинарным остеклением.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

## **2. Инженерное оснащение дома:**

Класс энергоэффективности - С;

**Приборы учета** – счетчики холодного водоснабжения, электросчетчики, газовые счетчики;

**Холодное водоснабжение** – по техническим условиям, выданным ОАО «Ярославльводоканал»;

**Горячее водоснабжение** – от бытового двухконтурного индивидуального газового котла;

**Канализация** – по техническим условиям, выданным ОАО «Ярославльводоканал»;

**Отопление** – от бытового двухконтурного индивидуального газового котла;

**Электроснабжение**- по техническим условиям, выданным ПАО «МРСК-Центра» - «Ярэнерго»

**Газоснабжение** – по техническим условиям, выданным АО «Газпром газораспределение Ярославль».

**Благоустройство** - по проекту.

**Застройщик:**  
ООО СЗ «РАЗВИТИЕ»

\_\_\_\_\_/А.Е. Глухов /  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /