

**Проект Договора № \_\_Р7-1  
участия в долевом строительстве**

г. Ярославль

\_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Гермес»** в лице директора Завьяловой Людмилы Васильевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По данному договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением других лиц построить на земельном участке площадью 6000 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 76:23:050402:15 по адресу г. Ярославль, ул. Радищева, д. 7, 19-этажный 68-квартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями с инженерными коммуникациями (общая площадь жилого дома – 5642,68 м<sup>2</sup>; строительный объем – 20470,0 м<sup>3</sup>, в т.ч. подземной части – нет, наружные стены толщиной 640 мм из блоков ячеистого бетона с облицовкой силикатным кирпичом, межэтажные перекрытия в виде монолитного железобетонного каркаса, класс энергоэффективности – высокий) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства являются:

\_\_\_\_\_ -комнатная квартира № \_\_\_\_\_ проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м жилого назначения на \_\_\_\_\_ этаже вышеуказанного дома.

Проектная площадь квартиры является ориентировочной, включает в себя:

- 1) Площадь гостиной – \_\_\_\_\_ кв. м
- 2) Площадь спальни – \_\_\_\_\_ кв. м
- 3) Площадь кухни – \_\_\_\_\_ кв. м
- 4) Площадь холла – \_\_\_\_\_ кв. м
- 5) Площадь ванной – \_\_\_\_\_ кв. м
- 6) Площадь санузла – \_\_\_\_\_ кв. м
- 7) Площадь балкона с понижающим коэффициентом 0,3.

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

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

Отделка и оборудование квартиры: стены – простая штукатурка без обоев и окраски, потолки – бетонная плита монолитного каркаса без окраски, полы – полусухая цементно-песчаная стяжка без покрытия, скрытая электропроводка с розетками и выключателями, система отопления с радиаторами, стояки холодного и горячего водоснабжения с приборами учета без разводки по квартире, канализационный стояк без разводки по квартире, без сантехники, без межкомнатных дверей, без электроплиты, окна ПВХ, входная дверь.

1.3. Участник долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно приобретает долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

В общее имущество в многоквартирном доме входят помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе технический этаж, чердак, тамбуры, межквартирные лестничные площадки, лестницы, вентиляционные шахты, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

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

В общее имущество в многоквартирном доме не включаются офисные помещения на первом этаже жилого дома.

**2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Стоимость строительства объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ рублей. Стоимость строительства объекта долевого строительства включает в себя затраты на строительство объекта долевого строительства (квартира и общее имущество в многоквартирном доме) и \_\_\_\_\_ % вознаграждение Застройщику за услуги по исполнению договора.

2.2. Участник долевого строительства обязан оплатить полную стоимость строительства объекта долевого строительства в срок до \_\_\_\_\_ года.

2.3. Оплата стоимости строительства объекта долевого строительства производится перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика либо внесением денежных средств в кассу Застройщика, что подтверждается платежными поручениями банка или приходными кассовыми ордерами. Оплата стоимости строительства объекта долевого строительства может быть произведена иными способами, предусмотренными законодательством РФ.

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

При увеличении площади квартиры Участник долевого строительства производит Застройщику доплату. При уменьшении площади квартиры Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства. Сумма к доплате либо возврату определяется умножением разницы между проектной площадью квартиры и фактической площадью квартиры с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3 на \_\_\_\_\_ рублей.

В случае перерасчета стоимости строительства объекта долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом Застройщик и Участник долевого строительства обязуются произвести между собой окончательный расчет по стоимости строительства объекта долевого строительства в течение 15 дней со дня получения уведомления о перерасчете.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика вправе переуступить свои права по настоящему договору третьему лицу только после полной оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства. Уступка прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Участник долевого строительства возмещает Застройщику все расходы Застройщика, связанные с уступкой прав требований по настоящему договору.

3.1.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан осуществить действия по принятию объекта долевого строительства в течение пяти дней со дня получения указанного сообщения.

При обнаружении при принятии объекта долевого строительства отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, делающих объект долевого строительства непригодным к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику и вправе потребовать только безвозмездного устранения данных отступлений и недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки в объекте долевого строительства при его приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

Участник долевого строительства, принявший объект долевого строительства без проверки, либо не сообщивший Застройщику о недостатках объекта долевого строительства в письменном виде, лишается права ссылаться на недостатки объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки).

3.1.3. После ввода жилого дома в эксплуатацию и составления передаточного акта на объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан оплачивать оказываемые коммунальные услуги и расходы по содержанию жилого дома.

3.1.4. Участник долевого строительства обязан соблюдать требования технических и градостроительных регламентов, обязательных правил и инструкции Застройщика по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.1.5. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты по установке домофона, проведению технической инвентаризации и постановке объекта долевого строительства на кадастровый учет.

3.2. Права и обязанности Застройщика:

3.2.1. Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в счет возмещения затрат на строительство, по целевому назначению – на строительство жилого дома.

3.2.2. По окончании строительства жилого дома Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности объекта долевого строительства к передаче. Передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по передаточному акту.

3.2.3. Если Участник долевого строительства в соответствии с п. 3.1.2. настоящего договора не приступил к приемке объекта долевого строительства и не сообщил Застройщику о недостатках объекта долевого строительства либо уведомление о завершении строительства жилого дома возвращено Застройщику с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня окончания срока для принятия объекта долевого строительства,

установленного п. 3.1.2. настоящего договора, составить передаточный акт на объект долевого строительства в одностороннем порядке.

3.2.4. Застройщик вправе не передавать объект долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком, в том числе по перерасчету стоимости строительства объекта долевого строительства. При этом срок передачи объекта долевого строительства, установленный п. 5.1. настоящего договора, продлевается до дня погашения задолженности Участником долевого строительства, а Застройщик освобождается в данный период от штрафных санкций за несвоевременную передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

4.2. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров с обязательным предъявлением письменных претензий. Стороны устанавливают срок для ответа на претензию в течение 30 дней. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

#### **5. СРОКИ И ГАРАНТИИ**

5.1. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 31 декабря 2018 года. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

5.2. Застройщик устанавливает гарантийный срок для объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) лет со дня ввода жилого дома в эксплуатацию, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, который составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта на объект долевого строительства в жилом доме.

Гарантия на радиаторы отопления, шаровые краны, розетки, выключатели, дверную и оконную фурнитуру, ручки, замки, приборы учета устанавливается 1 (один) год со дня ввода жилого дома в эксплуатацию, за исключением быстроизнашивающихся деталей и расходных материалов, которые не подлежат гарантийному обслуживанию.

Сроки службы объекта долевого строительства, его элементов, систем и оборудования:

- 1) Фундамент, капитальные стены, перекрытия, перегородки, лестницы – 50 лет.
- 2) Кровельное покрытие из рулонных материалов, штукатурка, полусухая цементно-песчаная стяжка пола, электропроводка, трубопроводы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации – 5 лет.
- 3) Металлические двери, радиаторы отопления, пластиковые окна – 3 года.
- 4) Приборы учета (вода, электричество), окраска водными и масляными красками – 2 года.
- 5) Шаровые краны, выключатели, розетки, дверная и оконная фурнитура, ручки, замки – 1 год.

5.3. При обнаружении в период гарантийного срока отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, делающих объект долевого строительства непригодным к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику и вправе потребовать только безвозмездного устранения данных отступлений и недостатков.

Застройщик обязан устранить выявленные Участником долевого строительства недостатки в течение 30 дней. В случае отказа Застройщика от устранения недостатков, либо не устранения недостатков в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки объекта долевого строительства, возникшие вследствие нормального износа, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, обязательных правил и инструкции Застройщика по эксплуатации объекта долевого строительства.

#### **6. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, и уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с федеральными законами денежных средств с момента государственной регистрации настоящего договора считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, в

составе которого будет находиться объект долевого строительства, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

6.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства. Условия страхования и сведения о страховой организации доведены до Участника долевого строительства. Договор (полис) страхования передан Участнику долевого строительства на момент заключения настоящего Договора.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

7.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации, действует до полного исполнения всех предусмотренных им обязательств, составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p><b>ООО «Гермес»</b> г. Ярославль, ул. Карла Либкнехта, дом 14 Б, помещение 10 тел. (4852) 206-720, 206-100 ОГРН 1127604010511 ИНН 7604228441 КПП 760601001 р/с 40702810300570000742 в АО «СМП Банк» к/с 30101810545250000503 БИК 044525503</p>	<p><b>Ф.И.О</b> дата рождения место рождения пол паспорт гражданина РФ выдан года код подразделения зарегистрирован по адресу</p>
<p>_____ Директор ООО «Гермес» Л.В. Завьялова</p>	<p>_____</p>

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, а также любым третьим лицам, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, на обработку, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, с использованием и без использования средств автоматизации своих персональных данных, указанных выше, в целях заключения и исполнения настоящего договора, создания базы данных участников долевого строительства, передачи данных в страховые организации, управляющие организации, государственные и муниципальные органы власти и учреждения. Согласие дано свободно, сознательно, своей волей и в своем интересе, без ограничения срока действия, с возможностью отзыва по письменному заявлению.

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_