



участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор, строение 10

место заключения договора: г. Ярославль.

дата заключения договора: _____ года.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОГОРОД», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по Ярославской области за основным государственным номером (ОГРН) 1157627019527, дата регистрации 09.09.2015г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 76 № 0030141473, выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 2 по Ярославской области, индивидуальный номер налогоплательщика/код причины постановки на налоговый учет (ИНН/КПП) 7609029400/760901001 (далее - **Застройщик**) в лице _____, с одной стороны, и _____, далее **«Участник долевого строительства»**, действующий от своего имени, совместно именуемые «Стороны» руководствуясь:

- Гражданским кодексом РФ;

- Федеральным законом от 30.12.2004г. № 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 долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (далее – Договор) о следующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ УПОМИНАЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ.

Застройщик – общество с ограниченной ответственностью «ЭКОГОРОД», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства для строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Земельный участок – земельный участок общей площадью 1095 кв.м., расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельский округ, п. Красный Бор, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «многоквартирные жилые дома до 3х этажей (включительно)», кадастровый номер 76:17:107101:6009, принадлежит **Застройщику** по праву аренды в соответствии с договором аренды земельного участка с выкупом № 22 от 24 ноября 2016г. Зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области 03.04.2017г., и дополнительным соглашением № 1 от 01.11.2017г. зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области 08.12.2017г., срок аренды по 24 ноября 2019 года;

Многоквартирный жилой дом – многоквартирный жилой дом в границах принадлежащего **Застройщику** земельного участка, кадастровый номер 76:17:107101:6009, площадью 1095 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельский округ, п. Красный Бор; количество этажей – 3, общая площадь объекта – 2 259,4 кв. м.; строительный объем здания – 9799,01 куб.м., общая площадь квартир – 1744,20 кв.м., общая площадь квартир с учетом балконов – 1769,4 кв.м., площадь застройки – 820,3 кв.м. (далее по тексту настоящего Договора – **Дом, Объект недвижимости** – термины применимы равнозначно).

Объект долевого строительства (Квартира) – жилое помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. (далее по тексту настоящего Договора – **Квартира, Объект долевого строительства** – термины применимы равнозначно).

Разрешение на строительство – документ RU76517305-249-2016 выдано 05 декабря 2016 года

Администрацией Заволжского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области, наделяющий **Застройщика** правом осуществлять строительство Объекта недвижимости. Срок действия разрешения на строительство – до 05 декабря 2021 года.

Проектная декларация – документ, обязательный для публикации **Застройщиком** в средствах массовой информации, включающий в себя информацию о **Застройщике** и информацию о проекте строительства, размещена на сайте в сети интернет <http://экогород.рф> от 25.05.2017г.

Участник долевого строительства – гражданин, обязующийся уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома

Общая площадь Квартиры – сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением лоджий.

Проектные площади Квартиры – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактические площади Квартиры – площади Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства.

Общее имущество многоквартирного жилого дома – крыльца, тамбуры, лестничные площадки, лестницы, щиты электрические поэтажные с квартирными счетчиками учета электроэнергии, электрощитовая, система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, электрическая разводка, светильники в подъезде на лестничных площадках, земельный участок с кадастровым номером 76:17:107101:6009, на котором расположен многоэтажный жилой дом

Цена Договора (стоимость долевого участия) – сумма денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг **Застройщика**.

Изменение фасада Дома – установка (смена) окон, застекление лоджий, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

Переустройство Квартиры – установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому.

Перепланировка Квартиры – изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в документ (паспорт) технической инвентаризации на Квартиру.

Существенное нарушение требований к качеству Квартиры – проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100000 (Сто тысяч) рублей) или затрат времени (более 2 (двух) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Существенное изменение проектной документации Дома – изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора; изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа.

Существенное изменение размера Квартиры – изменение Фактической площади относительно Проектной площади Квартиры более чем на 10 (десять) % по независящим от Участника причинам.

Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что квартира не будет передана Участнику долевого строительства своевременно – прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 8 (восемь) месяцев.

Акт приема-передачи – документ, подписываемый Сторонами настоящего Договора, подтверждающий надлежащие исполнение **Застройщиком** обязательств по настоящему Договору по передаче **Объекта долевого строительства Участнику**. В Акте приема-передачи фиксируется состояние переданного Объекта долевого строительства, показаний приборов учета и иные характеристики Квартиры.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. В соответствии с **Договором Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный 3-этажный жилой дом с инженерными коммуникациями, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 76:17:107101:6009, по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельский округ, п. Красный Бор, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать **Участнику долевого строительства** в собственность жилое помещение, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. В соответствии с условиями Договора **Застройщик** передает **Участнику долевого строительства** во вновь построенном многоквартирном доме **Квартиру** в собственность со следующими характеристиками:

подъезд	№ этажа	кол-во жилых комнат	жилая площадь (кв.м.)	площадь кухни (кв.м.)	площадь лоджии (кв.м.) ¹	общая площадь квартиры ² (кв.м.)	условный номер квартиры
-	-	-	-	-	-	-	-

Подробное описание и характеристики Квартиры приведены в Приложении № 2 к Договору.

План (фрагмент плана) _ подъезда _ этажа многоквартирного дома с отмеченными на нем границами Квартиры приведен в Приложении № 3 к Договору.

Застройщик одновременно с передачей Квартиры передаст **Участнику долевого строительства** Общее имущество, состав которого приведен в Приложении № 1 к Договору.

Описание и характеристики Квартиры, состав Общего имущества, планы (фрагменты планов) этажей Многоквартирного дома приводятся в соответствии с проектной документацией, разработанной ООО «АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «НОВЫЙ ДОМ».

1.3. Адрес, номер, фактическая площадь, иные характеристики **Квартиры** будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома.

1.4. **Срок окончания строительства Объекта недвижимости** - __ квартал __ года. Датой окончания строительства является дата получения **Застройщиком** разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**.

1.5. Срок передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** – не позднее ____-месяцев с момента ввода Дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**.

1.6. Исполнение обязательств застройщика по передаче Квартиры участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечиваются.

Для повышения гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства **Застройщик** в соответствии с Законом осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» - ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429.

1.7. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения, иные документы и права **Застройщиком** получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

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

1.9. **Застройщик** гарантирует, что на момент заключения Договора **Объект долевого строительства** правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении **Объекта долевого строительства** не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.10. **Участник долевого строительства** одобряет и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, права аренды на него; а также по владению и пользованию земельным участком, предоставленным для строительства Дома, его частями, правом аренды на него; а также дает согласие на совершение

¹ Для целей настоящего Договора приводится с коэффициентом 0,5 для лоджий.

² Определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ.

действий (в т.ч., но не исключительно, на проведение межевания земельного участка под эксплуатацию Дома; на изменение проектной документации – перепланировку технического подполья в помещения хозяйственного назначения, не являющиеся частями Квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме), которые могут повлечь уменьшение помещений в Доме, подлежащих передаче в составе общего имущества Дома всем участникам долевого строительства Дома, не более чем на 20%.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА.

2.1. Общая цена настоящего договора составляет _____ (_____) **рублей**. Цена одного квадратного метра общей проектной площади квартиры составляет _____ (_____) рублей __ копеек. Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев указанных в п. 2.9., 2.10. настоящего Договора. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

2.2. Оплата цены настоящего Договора осуществляется в рублях РФ за счет собственных средств **Участника долевого строительства** путем внесения наличных денежных средств в кассу ООО «ЭКОГОРОД» либо на расчетный счет **Застройщика** или другим способом, не запрещенным действующим Законодательством РФ в соответствии с п. 2.5. настоящего Договора.

2.3. Вносимый **Участником долевого строительства** взнос считается целевым и может быть использован **Застройщиком** только для строительства дома в следующих целях:

- строительство (создание) в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на строительство (создание) Дома;

- возмещение затрат на приобретение или подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

- расходы на подготовку и освоение строительной площадки, в том числе расходы на обязательные расходы при строительстве Дома мероприятия по охране окружающей среды;

- оплату подключения дома к сетям городских коммуникаций, включая платежи: на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения; по подготовке и выполнению соответствующих технических условий; оплату иных расходов, необходимых для выделения необходимой мощности/пропускной способности;

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права аренды земельного участка, предоставленного под строительство Дома;

- обслуживание займов и банковских кредитов (возврат займов и кредитов, уплату процентов и др.), привлекаемых **Застройщиком** для своевременного финансирования строительства Дома;

- работы по возведению временных зданий и сооружений;

- работы и услуги по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию;

- благоустройство территории согласно Проектной документации и прочие работы, выполняемые **Застройщиком** в процессе строительства Многоквартирного дома;

- финансирование услуг по рекламе проекта;

- покрытие фактических затрат, связанных с содержанием службы заказчика;

при этом вносимая **Участником долевого строительства** денежная сумма на услуги **Застройщика** включает в себя, в том числе, и оплату следующих услуг: консультирование **Участника долевого строительства** по вопросам приобретения объекта, составление и сопровождение настоящего Договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, помощь в сборе и оформлении пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора;

- расходы по формированию единого комплекса недвижимого имущества (технический учет и техническая инвентаризация Многоквартирного дома, проектирование границ земельного участка, землеустроительные работы и прочее);

- уплату всех видов налогов, сборов и платежей, связанных со строительством Многоквартирного дома;

- другие расходы, необходимые для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного дома как в период строительства, так и после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома;

Неиспользованная экономия, определяемая по окончании строительства как разница между

уплаченными суммами по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор, строение 10, и стоимостью строительства, включая услуги Заказчика-Застройщика, расходы по содержанию Заказчика-Застройщика при выполнении функций Заказчика-Застройщика, является вознаграждением **Застройщика и Участнику долевого строительства** не возвращается.

2.4. Оплата цены Договора производится **Участником долевого строительства** в рублях непосредственно в кассу **Застройщика** и (или) путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в реквизитах **Застройщика** в разделе «АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН» настоящего Договора. Оплата цены Договора (частей цены Договора) может быть произведена за **Участника долевого строительства** третьим лицом.

2.5. Цена Договора в сумме, указанной в п. 2.1. Договора, должна быть оплачена в следующие сроки: _____.

2.6. В случае изменения цены Договора в сторону увеличения согласно п.2.9 Договора, соответствующая сумма должна быть оплачена **Участником долевого строительства** в течении 2 (двух) недель от даты заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении цены Договора;

2.7. Государственная пошлина за регистрацию Договора долевого участия в строительстве, кадастровый паспорт на Квартиру не входят в Цену Договора и оплачиваются **Участником долевого строительства**.

2.8. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора, указанная в п.2.1 Договора, после его заключения подлежит изменению только в случае значительного изменения проектной площади жилья в соответствии с п.п. 2.9., 2.10. настоящего Договора.

2.9. В случае, если по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, фактическая площадь квартиры будет больше 1 кв.м. площади квартиры, предусмотренной пунктом 2.1. настоящего договора – стоимость квадратных метров, составляющих разницу по настоящему Договору, подлежит оплате **Участником долевого строительства** по цене, указанной в п. 2.1., не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня получения **Участником долевого строительства** от **Застройщика** соответствующего уведомления на основании обмеров, проведенных органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. К указанному уведомлению **Застройщик** прикладывает документ, выданный органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, подтверждающий увеличение фактической площади квартиры.

2.10. В случае, если по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, фактическая площадь квартиры будет меньше чем на 1 кв.м. площади квартиры, предусмотренной пунктом 2.1. настоящего договора – стоимость квадратных метров, составляющих разницу, возвращается **Застройщиком Участнику долевого строительства** по цене, указанной в п. 2.1., не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня сообщения **Застройщику** банковских реквизитов для перечисления денежных средств **Участником долевого строительства**. О результатах обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, фактической площади квартиры в 10 дневный срок **Застройщик** направляет **Участнику долевого строительства** уведомление, с приложением копии документа, выданного техническим органом.

2.11. В день подписания Сторонами Акта приема-передачи **Участник долевого строительства** обязуется произвести предварительную оплату коммунально-технического обслуживания Квартиры, иных расходов на содержание общего имущества в Доме за ориентировочный срок 2 (два) месяца. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. **Застройщик** обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство всех помещений и оборудования Многоквартирного дома, в том числе Квартиры, в соответствии с техническими регламентами, строительными нормами и правилами в области строительства (ранее и далее «СНиП»), Проектной документацией и Разрешением на строительство;

3.1.2. По требованию **Участника долевого строительства** информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома;

3.1.3. Обеспечить завершение строительства Многоквартирного дома и ввод его в эксплуатацию;

3.1.4. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства** в срок, установленный пунктом 4 Договора, по **Акту приема-передачи** в соответствии с условиями Договора.

3.1.5. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. **Застройщик** имеет право:

3.2.1. До окончания строительства Многоквартирного жилого дома самостоятельно вносить в Проектную документацию изменения, не затрагивающие в Приложении № 2 описание и характеристики Квартиры.

3.2.2. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.3. В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, заключить договор управления Многоквартирным домом с управляющей организацией до заключения **Участником долевого строительства** договора управления Многоквартирным домом с управляющей организацией.

3.3. **Участник долевого строительства** обязуется:

3.3.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные пунктами 2.1, Договора;

3.3.2. Принять от **Застройщика** по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в день, указанный в уведомлении **Застройщика** о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.3 Договора.

3.3.3. Не обеспечивать исполнение своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащих ему по Договору прав, а также иным образом не обременять указанные права без предварительного письменного согласия **Застройщика** до оформления **Участником долевого строительства** в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке права собственности на Квартиру.

3.3.4. Своевременно извещать **Застройщика** об изменении своего фактического адреса места жительства, паспортных данных, контактных телефонов.

3.3.5. После подписания **Акта-приема передачи** заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, вносить плату за коммунальные услуги.

3.3.6. Осуществлять иные действия и выполнять иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. **Участник долевого строительства** имеет право:

3.4.1. Уступить право требования по Договору только после уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами **Акта приема-передачи**.

3.4.2. Осуществлять иные действия и выполнять иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМА ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА.

4.1. **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства** не позднее срока, указанного в п. 1.5 Договора, при условии выполнения **Участником долевого строительства** всех его обязательств по настоящему Договору.

При этом допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**.

4.2. **Застройщик** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, но не позднее чем за месяц до наступления срока передачи **Объекта долевого строительства**, указанного в первом абзаце пункта 4.1 Договора, направляет **Участнику долевого строительства** заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении письменное уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором, о готовности **Объекта долевого строительства** по **Акту приема-передачи** в соответствии с условиями Договора с указанием даты и времени, в которые Участник долевого строительства обязан прибыть для

принятия Объекта долевого строительства.

4.3. **Участник долевого строительства** обязан принять от **Застройщика Объект долевого строительства** по **Акту приема-передачи** в срок, указанный в пункте 4.1 Договора. **Участник долевого строительства** не имеет право отказаться от принятия **Объекта долевого строительства**, за исключением случая несоответствия состояния **Объекта долевого строительства** условиям, изложенным в пункте 1.2 Договора, с учетом положений 4.5 Договора, требований технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению качества **Объекта долевого строительства**, которые делают его непригодным для использования по назначению. Признание непригодности **Объекта долевого строительства** для использования по назначению ввиду наличия в нем недостатков осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.4. В случае отказа от принятия или уклонения от принятия **Участником долевого строительства Объекта долевого строительства** вопреки правилам пункта 4.3 Договора при отсутствии обязательств, изложенных в пункте 4.3 Договора, **Застройщик** по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт приема-передачи **Объекта долевого строительства** с отметкой о неявке **Участника долевого строительства** (отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства**) и отправить 1 (один) экземпляр **Акта приема-передачи Участнику долевого строительства**. В этом случае наступают последствия, указанные в пункте 4.6. Договора.

4.5. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактической общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2 Договора, уточнение фактической общей площади квартиры производится на основании обмера Квартиры БТИ.

При отклонении фактической общей площади Квартиры от указанной в пункте 1.2 Договора более чем на 1 (один) кв.м. Стороны осуществляют пересчет цены Договора, исходя из стоимости строительства 1 (одного) квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в пункте 2.1 Договора.

При этом если фактической общей площади Квартиры окажется больше площади, указанной в пункте 1.2 Договора, **Участник долевого строительства** обязан доплатить **Застройщику** соответствующую сумму цены Договора, а если окажется меньше площади, указанной в пункте 1.2 Договора, **Застройщик** обязан вернуть соответствующую сумму **Участнику долевого строительства** в течении 2 (двух) недель от даты заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении цены Договора.

4.6. **Участник долевого строительства** несет риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства**, а также все расходы по его содержанию от даты подписания Акта приема-передачи независимо от наличия или отсутствия у **Участника долевого строительства** зарегистрированного права собственности на Квартиру, а если **Акт приема-передачи** не подписан **Участником долевого строительства** при отсутствии обстоятельств, изложенных в пункте 4.3 Договора, то с даты подписания **Застройщиком** одностороннего **Акта приема-передачи** по правилам пункта 4.4 Договора.

4.7. **Застройщик** настоящим уведомляет **Участника долевого строительства** о том, что в случае осуществления **Участником долевого строительства** действий по переустройству и (или) перепланировке Квартиры после принятия Квартиры по **Акту приема-передачи** и до момента регистрации права собственности на Квартиру без официального согласования (разрешения) в порядке, установленном действующим законодательством РФ, **Участник долевого строительства** производит узаконение перепланировки (переустройства) Квартиры самостоятельно.

4.8. **Участник долевого строительства** самостоятельно и за свой счет осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру. Расходы по государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру несет **Участник долевого строительства**. Технический план Квартиры (кадастровый паспорт объекта недвижимости и (или) иной документ, необходимый для государственной регистрации права собственности на Квартиру) **Участник долевого строительства** заказывает самостоятельно за свой счет.

5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.

5.1. **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого**

строительства в состоянии, предусмотренном пунктом 1.2 Договора, с учетом положений пункта 1.3 Договора, с учетом положений пункта 4.5 Договора, требований технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

5.2. При обнаружении в момент принятия **Объекта долевого строительства** отступлений от условий, изложенных в пункте 1.2 Договора, с учетом пункта 4.5 Договора, требований технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также обязательных требований, приведших к ухудшению качества **Объекта долевого строительства**, или иных недостатков **Объекта долевого строительства**, которые делают его непригодным для использования по назначению, при условии подтверждения таких обстоятельств в соответствии с пунктом 4.3 Договора, Стороны составляют акт, в котором фиксируют несоответствие состояния **Объекта долевого строительства** вышеупомянутым условиям с подробным перечислением недостатков.

5.3. Гарантийный срок для **Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, **Участнику долевого строительства**. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства**, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** Многоквартирного дома.

5.4. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Объекта долевого строительства** или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае если **Застройщик** не исполнит свои обязательства по передаче **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства** в сроки, указанные в пункте 4.1 Договора, при отсутствии вины **Участника долевого строительства**, **Застройщик** обязан уплатить **Участнику долевого строительства** пени в размере одной сто пятидесятой (1/150) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, указанной в пункте 2.1 Договора, за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей, предусмотренных Договором, **Участник долевого строительства** обязан уплатить **Застройщику** пени в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, указанной в пункте 2.1 Договора, за каждый день просрочки.

6.4. Во всех случаях, предусматривающих возврат денежных средств или их части **Участнику долевого строительства** в соответствии с требованиями Договора и действующего законодательства Российской Федерации, денежные средства подлежат возврату в размере, равной сумме фактически оплаченной **Участником долевого строительства** в соответствии с правилами пункта 2.3 Договора.

7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР И ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ.

7.1. **Застройщик** вправе в одностороннем внесудебном порядке без подписания соглашения Сторон о расторжении Договора отказаться от исполнения Договора в случае существенного нарушения **Участником долевого строительства** условий, предусмотренных в Договоре в соответствии с положениями пункта 7.2 Договора.

Под существенным нарушением **Участником долевого строительства** условий Договора,

влекущим за собой право **Застройщика** отказаться от исполнения Договора, понимается следующее:

7.1.1. Просрочка внесения **Участником долевого строительства** платежей, предусмотренных Договором, в течении более 2 (двух) месяцев.

7.1.2. Систематическое нарушение **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей, предусмотренных Договором, а именно более 3 (трех) раз в течении 6 месяцев.

7.2. При наличии оснований, указанных в пункте 7.1 Договора (включая пункты 7.1.1 и 7.1.2 Договора), **Застройщик** вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления **Участнику долевого строительства** в письменной форме предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником долевого строительства** почтовому адресу или вручено **Участнику долевого строительства** лично под расписку.

При неисполнении **Участником долевого строительства** требования о погашении задолженности и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В таком случае Договор считается расторгнутым со дня направления **Участнику долевого строительства** уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.3. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем внесудебном порядке без подписания соглашения Сторон о расторжении Договора отказаться от исполнения Договора в случае существенного нарушения **Застройщиком** условий, предусмотренных в Договоре. Под существенным нарушением **Застройщиком** условий Договора понимается следующее:

7.3.1. Неисполнение **Застройщиком** обязанности по передаче **Участнику долевого строительства** Квартиры в сроки, указанные в пункте 4.1 Договора, при отсутствии вины **Участника долевого строительства**.

7.3.2. Неисполнение **Застройщиком** обязанности по безвозмездному устранению в согласованный Сторонами срок недостатков, выявленных при передаче **Объекта долевого строительства** в соответствии с пунктом 5.2 Договора.

7.3.3. Существенное нарушение требований к качеству **Объекта долевого строительства**. Под существенным нарушением требований к качеству **Объекта долевого строительства** подразумевается такое отступление от характеристик Квартиры, предусмотренных пунктом 1.3 Договора с учетом положений пункта 4.5 Договора, требований технических регламентов, СНиП, Проектной документации, градостроительных регламентов и (или) иных обязательных требований, которое делает невозможным использование Квартиры по прямому назначению и не может быть устранено **Застройщиком**. Факт наличия отступлений должен быть подтвержден заключением соответствующей экспертизы.

7.3.4. В иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае отказа **Участника долевого строительства** в одностороннем внесудебном порядке от исполнения Договора по изложенным в пункте 7.3 Договора основаниям, Договор считается расторгнутым со дня направления **Участником долевого строительства Застройщику** уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направленное по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. **Застройщик** вправе внести изменения в Договор в части кадастрового номера, границ и площади Земельного участка.

7.6. Договор может быть изменен или расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменной форме.

7.7. В случае расторжения Договора по инициативе **Участника долевого строительства** без вины **Застройщика**. **Застройщик** освобождается от уплаты процентов за пользование денежными средствами **Участника долевого строительства**.

7.8. В случае расторжения Договора или отказа от его исполнения любой из Сторон **Участник долевого строительства** утрачивает право на оформление квартиры в собственность.

7.9. Все разногласия и споры подлежат рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

8.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты полной цены по Договору при письменном согласовании с **Застройщиком**.

8.2. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами **Акта приема-передачи**.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Договор подлежит регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области и вступает в силу после такой регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Стороны договорились приложить все усилия к тому, чтобы зарегистрировать Договор и оказать любое возможное содействие друг другу в ходе такой регистрации. **Застройщик** настоящим гарантирует, что на момент подписания Договора все необходимые от **Застройщика** для государственной регистрации Договора документы переданы в регистрирующий орган. Затраты, связанные с государственной регистрацией Договора в регистрирующем органе, Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае расторжения Договора или отказа от его исполнения после государственной регистрации Договора обязанность по подаче заявления о внесении в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о расторжении Договора возлагается на **Застройщика**.

9.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

9.4. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты **Застройщика** по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные Расчетом **Застройщика**. При этом между Сторонами согласовано, что **Застройщик** вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (форс-мажор).

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

10.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

10.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия, экономический спад и иные общественные события;

10.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

10.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

10.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

10.4. В случае более чем 2 (двух)-месячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

11.1 Стороны обязуются в согласованные сроки совершить все действия, необходимые для государственной регистрации Договора, а именно: обратиться в соответствующий государственный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлениями о государственной регистрации Договора и всеми необходимыми документами.

11.2. **Участник долевого строительства** обязан в течение 40 (Сорока) календарных дней с момента передачи Объекта зарегистрировать право собственности на Объект.

11.3. Уступка **Участником долевого строительства** права требования по Договору допускается только после получения письменного разрешения **Застройщика Объекта долевого строительства** с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** только после полной уплаты Цены Договора.

11.4. **Участник долевого строительства** обязан в указанный **Застройщиком** срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами либо надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в Управлении федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Ярославской области и вступают в силу после такой регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

12.2. Все уведомления, предупреждения или согласования, которые могут потребоваться или требуются для предоставления по Договору, составляются в письменном виде и вручаются лично под расписку либо направляются заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресам, указанным ниже:

Застройщик:	Кому:	ООО «ЭКОГОРОД»
	Куда:	152137, Ярославская область, Ростовский район, д. Коленово, ул. Солнечная, д.5
Участник долевого строительства:	Кому:	
	Куда:	

12.3. Любая из сторон может изменить свой адрес и реквизиты для направления уведомлений, направив письменное уведомление об этом другой Стороне.

12.4. При подписании настоящего Договора **Участник долевого строительства** ознакомлен с: проектной декларацией, разрешением на строительство, проектной документацией, условиями страхования гражданской ответственности **Застройщика**. Внесение изменений и (или) дополнений в указанные в настоящем пункте документы не требует внесения изменений и (или) дополнений в настоящий Договор. С изменениями и (или) дополнениями Проектной декларации, проектной документации и других документов, указанных в настоящем пункте, Участник вправе ознакомиться в любое время в сети «Интернет» на сайте: экогород. рф в разделе документация.

12.5. **Участник долевого строительства** дает свое согласие на обработку **Застройщиком** следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства (пребывания), реквизиты основного документа удостоверяющего личность (серия и номер, дата выдачи и наименование выдавшего органа), семейное положение с целью осуществления действий, направленных на государственную регистрацию Договора и дополнительных соглашений (соглашений) к нему. Согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных действует вплоть до его отзыва.

12.6. Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр - Застройщику, по одному экземпляру - **Участнику долевого строительства** и регистрирующему органу.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОГОРОД»

Юридический адрес: 152137, Ярославская область, Ростовский район, д. Коленово, ул. Солнечная, д.5

Обособленное подразделение: 150049, г. Ярославль, ул. Магистральная, д.14, оф. 210

тел. 8 (4852) 20-10-86, 33-26-91, e-mail: 332691@mail.ru

ОРГН 1157627019527 ИНН 7609029400 КПП 760901001

Спец-счет р/сч. Застройщика в соответствии с 214ФЗ 40702810777030016781 в Калужском Отделении №8608 ПАО Сбербанк БИК 042908612 к/сч. 30101810100000000612.

Участник долевого строительства: _____

ПРИЛОЖЕНИЯ к договору:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома;
2. Технические характеристики Объекта долевого строительства;
3. План (фрагмент плана)

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Договору № _ участия в долевом строительстве многоквартирного дома расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор, строение № 10 от _____ г.

**СОСТАВ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

1. Межквартирные лестничные площадки;
2. Лестничные клетки, лестницы;
3. Коридоры, вестибюли, холлы, тамбуры;
4. Технические этажи, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации;
5. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома;
6. Щиты электрические поэтажные с квартирными счетчиками учета электроэнергии, электрощитовая, система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, электрическая разводка, светильники в подъезде на лестничных площадках.
7. Земельный участок с кадастровым номером 76:17:107101:6009, площадью 1095 кв.м., расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельский округ, п. Красный Бор.
8. Класс энергоэффективности – С (повышенный).
9. Класс сейсмостойкости: нет

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к Договору № _ участия в долевом строительстве многоквартирного дома расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор, строение № 10 от _____ г.

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ.

Секция №	-	
Этаж	-	
Условный номер квартиры	-	
Количество комнат	-	
Технические характеристики квартиры в соответствии с Проектной документацией		
Проектная общая площадь квартиры	-	м²
Жилая площадь	-	м ²
м том числе по комнатам:		
первая комната	-	м ²
вторая комната	-	м ²
третья комната	-	м ²
четвертая комната	-	м ²
Вспомогательные площади:		
площадь кухни	-	м ²
площадь санузла	-	м ²
площадь подсобного помещения		м ²
Площадь пространств, не учитываемых при расчете общей площади		
Проектная площадь балконов	-	
Высота этажа	-	

При этом в квартире:

1. **Наружные стены:** крупноформатный керамический блок облицованный керамическим кирпичом;
2. **Перегородки межкомнатные:** пазогребневый блок;
3. **Несущие конструкции (стены и перекрытия):** керамический и песко-цементные блоки, перекрытия – сборные железобетонные;
4. **Полы в жилых комнатах, кухнях, санузлах, прихожих и коридорах:**
основание- ж/б плиты перекрытия;
звукоизоляция (типа пенофол или аналог по расчету)
цементно-песчаная стяжка с прокладкой коммуникаций;
отделочное покрытие (выполняет Участник долевого строительства)
5. **Отделка потолков в квартире: без отделки ;**
6. **Отделка стен и перегородок в квартире:** простая штукатурка;
отделочное покрытие (выполняет Участник долевого строительства)
7. **Оконные блоки и балконные двери:** двухкамерный стеклопакет, профиль 70 мм;
8. **Балконы:** не остеклены
9. **Дверь входная:** металлическая с порогом;
10. **Внутриквартирные двери – нет;**
11. **Инженерное обеспечение:**
Отопление и горячее водоснабжение: система отопления – поквартирная. Тип системы-двухтрубная горизонтальная с нижней разводкой прямых и обратных магистралей. Трубы прокладываются в полу в стяжке. Материал труб- пластик. Установлен двухконтурный газовый котел ВАХІ (или аналог). От отопительного контура газового отопительного котла

выполняется разводка отопительной системы к приборам отопления с монтажом приборов отопления. Для отвода отработанных газов от отопительного котла выполнено подсоединение его к домовой дымоходной системе.

Водоснабжение. Холодное водоснабжение квартир – поквартирное. Устанавливается квартирный счетчик расхода холодной воды, механический сетчатый фильтр, выполняется подводка холодной воды к газовому отопительному котлу. Материал труб – пластик. Сантехническое оборудование -ванна, умывальник, унитаз.

Канализация. Бытовые стоки самотеком сбрасываются в стояки, далее во внутриквартирные сети общесплавной канализации.

Электроснабжение. В этажном распределительном щите устанавливается счетчик с защитной аппаратурой, выполняется разводка электрических сетей по квартире с установкой розеток и выключателей.

Вентиляция. Естественная

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 к Договору № _ участия в долевом
строительстве многоквартирного дома расположенного по
адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестре-
цовский с/о, п. Красный Бор, строение № 10 от _____ г.

**ПЛАН (ФРАГМЕНТ ПЛАНА)
_ ПОДЪЕЗДА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

Строительный адрес: **Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор, строение 10**

Этаж -

Условный номер квартиры -

Проектная общая площадь Квартиры - кв.м.,

границы Квартиры отмечены на плане **серым** цветом.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____