

**ДОГОВОР № \_\_/Пр3**  
**участия в долевом строительстве**

город Ярославль

« » \_\_\_\_\_ 2022 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АРЕНА» (ООО «Арена»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Балеевских Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участники долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые – «**Стороны**», руководствуясь:

- Гражданским кодексом РФ,  
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон о долевом строительстве»);

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**Термины и определения, применяемые в Договоре**

**Застройщик** – общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Арена», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее в соответствии с Законом о долевом строительстве денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке жилого дома с инженерными коммуникациями .

**Жилой комплекс** - многоквартирный жилой дом №3 со встроенными нежилыми помещениями с инженерными коммуникациями по адресу: г. Ярославль, ул.1-ая Приволжская, д.10б, строительство которого Застройщик ведет в ведет в 3 (три) этапа и 2 очереди, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Дом** — 2 очередь строительства: секция в осях 1-11/Н-Я (12 этажное, 1-секционное, 1-подъездное жилое здание) и секция в осях 1-10/А-М (12 этажное, 1-секционное, 1-подъездное жилое здание) многоквартирного жилого дома №3 со встроенными нежилыми помещениями с инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Фрунзенский район, ул.1-ая Приволжская, д.10б.

Застройщику на праве собственности принадлежит **земельный участок** с кадастровым номером 76:23:062601:340 общей площадью 7718 кв.м., расположенные по адресу: г. Ярославль, ул.1-ая Приволжская, д.10б

Право собственности на земельный участок зарегистрировано в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 28042021 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 76:23:062601:340 -76/097/2021-11.

Строительство Дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), права на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк.

Застройщиком получено **разрешение на строительство** Разрешение №76-301000-033-2021 от 16.03.2021 года выдано Департаментом строительства Ярославской области.

Застройщиком оформлена **проектная декларация**, содержащая информацию о Застройщике и проекте строительства, которая опубликована в сети «Интернет» на сайте <http://www.yz76.ru>, ЕИСЖС

**Участник долевого строительства** – гражданин, обязующийся уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**Квартира** – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью балконов/лоджий.

**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 балкона (ов).

**Проектные площади Квартиры/Нежилого помещения** – площади Квартиры/Нежилого помещения согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Фактические площади Квартиры/Нежилого помещения** – площади Квартиры/Нежилого помещения согласно данным технической инвентаризации Дома.

**Расчетная площадь Квартиры** - (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартиры и Площади балкона/лоджии подсчитанной с понижающим коэффициентом, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно.

**Техническая инвентаризация** - процесс проведения обмеров Дома и входящих в его состав жилых и нежилых помещений для подготовки технической документации с целью измерения его характеристик по площади после проведения строительно-монтажных и отделочных работ.

**Объект долевого строительства, Объект** - Квартира, общее имущество в Доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

**Цена Договора** - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

**Нежилые помещения** – нежилые и вспомогательные помещения индивидуального использования, предусмотренные проектом как не являющиеся частями Квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

**Изменение фасада Дома** - установка (смена) окон, застекление балконов, 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 Расчетной площади относительно проектной Расчетной площади Квартиры более чем на 5 (пять) % по независящим от Участника причинам.

Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 8 месяцев.

## 1. Предмет Договора

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участникам долевого строительства Объекты долевого строительства, а именно Квартиры в Доме со следующими характеристиками:

№ этажа	Кол-во жилых комнат	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь кухни (кв.м.)	Площадь балкона/лоджии (кв.м.) <sup>1</sup>	Общая площадь квартиры <sup>2</sup> (кв.м.)	Расчетная площадь квартиры (кв.м.)	Типовое обозначение на поэтажном плане

При этом Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Характеристики Объектов долевого строительства указаны в соответствии с проектной документацией и будут уточнены после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома

1.2. Расположение и планировка Квартир указаны на планах, прилагаемых к настоящему Договору.

1.3. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства на момент его передачи Участникам долевого строительства (отделка, обеспеченность коммуникациями, санитарно-техническим оборудованием и пр.) приведены в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.4. Адрес, номер, Фактическая площадь, иные характеристики Квартиры будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре – Квартиры).

1.5. Ориентировочный срок ввода Дома в эксплуатацию – «30» марта 2023 года.

1.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства – «30» сентября 2023г. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.7. Цена Договора и порядок ее уплаты определяются в главе 2 Договора.

1.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта составляет 3 (Три) года (Глава 5 Договора).

Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартире и/или Доме изделия, материалы, оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей этих изделий, материалов, оборудования.

1.9. Застройщик гарантирует Участникам 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. Застройщик гарантирует, что вправе привлекать денежные средства Участников долевого строительства для строительства Дома.

1.10. Участники долевого строительства подтверждают свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

1.11. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, прав собственности на него, а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства Дома, его частями, правом собственности на него (в т.ч., но не исключительно, на проведение работ по межеванию земельного

<sup>1</sup> Для целей настоящего Договора приводится с коэффициентом 0,3 для балконов, 0,5 -для лоджий.

<sup>2</sup> Определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ.

участка под эксплуатацию Дома); а также дают согласие на изменение проектной документации, на изменение площади и назначения нежилых помещений в Доме, которые могут повлечь уменьшение площади земельного участка не более чем на 30 % и/или площади помещений для передачи в составе общедомового имущества всем Участникам долевого строительства Дома, не более чем на 30 % .

1.12. Участники долевого строительства, подтверждают, что уведомлены о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

1.13. Застройщик передает Участникам долевого строительства долю в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 76:23:062601:340, на котором осуществляется строительство в размере пропорциональном площади передаваемого объекта недвижимости.

## 2. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов

2.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют Расчетную площадь Квартыры — \_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

2.2. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** и включает сумму средств, подлежащих уплате Участниками долевого строительства для целевого финансирования создания Объекта долевого строительства (инвестиционный взнос), а также сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

При этом вносимый Участниками долевого строительства инвестиционный взнос может быть использован Застройщиком только для строительства Дома в следующих целях:

- Строительство (создание) Дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на строительство (создание) Дома.
- Возмещение затрат на приобретение на 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 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 ликвидации ограничений присоединения к сетям и резервированию мощности/пропускной способности; по подготовке и выполнению соответствующих технических условий: оплату иных расходов, необходимых для выделения необходимой мощности/пропускной способности.
- Возмещение затрат на приобретение земельного участка, предоставленного под строительство Жилого комплекса, в соответствующей части.
- Оплату (финансирование) иных расходов и обременений, необходимых для реализации проекта по строительству Дома, в том числе понесенных Застройщиком до заключения настоящего Договора.

При этом вносимая Участниками долевого строительства денежная сумма на услуги Застройщика включает в себя, в том числе, и оплату следующих услуг Застройщика:

- Консультирование Участников 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.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона о долевом строительстве, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения в соответствии с п.2.4. 2.5 настоящего Договора.

2.3 Цена Договора, указанная в п.2.2 Договора, подлежит оплате следующим образом:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**, не позднее 3 (трёх) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств.

2.3.1. Платежи по настоящему Договору производятся Участниками путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 3.1 настоящего Договора. Обязательства Участников по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

2.3.2. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, осуществляется Участниками долевого строительства путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участников (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару):

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 775001001, к/с: 30101810400000000225 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525225, генеральная

лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8-800-200-57-03) (далее – ПАО Сбербанк или «Эскроу агент»);

- Депонент: \_\_\_\_\_;

- Бенефициар: **ООО «Специализированный застройщик «АРЕНА»;**

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей;**

- Срок перечисления депонентом суммы депонирования:

- Сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей**, не позднее 3 (трёх) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора;

- Срок условного депонирования денежных средств: до \_\_\_\_\_, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;

- Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений из органа регистрации прав, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

- Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: р/с 40702810577030000748 в КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8608 ПАО СБЕРБАНК, Г.КАЛУГА, БИК 042908612, к/с 30101810100000000612 (р/с Застройщика).

2.4. В связи с получением данных технической инвентаризации Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры в следующем порядке:

2.4.1. Если фактическая Расчетная площадь Квартиры меньше ее проектной Расчетной площади, то Застройщик компенсирует Участникам долевого строительства разницу в площади по цене 1 (одного) кв.м. Расчетной площади Квартиры в размере – \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рубля \_\_\_\_\_ копеек;**

2.4.2. Если фактическая Расчетная площадь Квартиры больше ее проектной Расчетной площади, то Участники долевого строительства компенсируют Застройщику разницу в площади по цене 1 (одного) кв.м. Расчетной площади Квартиры в размере - \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рубля \_\_\_\_\_ копеек;**

2.5. Если Цена Договора будет изменена согласно подп.2.4.2 Договора, Застройщик по запросу Участников либо по собственной инициативе уведомляет Участников долевого строительства (в порядке, установленном п.10.2 Договора), приложив соответствующий расчет в письменной форме, а также копии документов, составленных по итогам технической инвентаризации, подтверждающих изменение Расчетной площади Квартиры. В уведомлении об увеличении Цены Договора указываются банковские реквизиты для оплаты Участниками долевого строительства необходимой денежной суммы. Соответствующая доплата должна быть произведена Участниками долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления, но в любом случае не позднее срока, указанного в п. 2.8 Договора.

При этом заключения Дополнительного соглашения об окончательной Цене Договора не требуется.

2.6. Участники долевого строительства обязаны оплатить понесенные Застройщиком расходы по технической инвентаризации Объекта и постановке Квартиры на кадастровый учет согласно выставленному Застройщиком счету и подтверждающих документов. Указанные расходы рассчитываются пропорционально общей площади Объекта долевого строительства. Указанные расходы Застройщика оплачиваются Участниками долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента выставления ему счета Застройщиком с приложенными документами, подтверждающими произведенные Застройщиком расходы.

2.7. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Участники долевого строительства обязуются произвести предварительную оплату коммунально-технического обслуживания Квартиры, иных расходов на содержание общего имущества в Доме за ориентировочный срок 3 (три) месяца. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией.

2.8. Все расчеты между Сторонами должны быть завершены до момента передачи Объекта Участникам долевого строительства.

2.9. Платежи по Договору осуществляются Участниками долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика. Обязательства Участников по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.10. Выплата денежных средств Участникам в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком, при прекращении действия настоящего Договора - в безналичной форме.

2.11. Государственная пошлина за регистрацию Договора, взимаемая с Участников долевого строительства в соответствии с Налоговым кодексом РФ, и всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы по подготовке документов, необходимых для оформления перехода к Участникам долевого строительства права собственности на Объект (в том числе расходы по подготовке кадастрового паспорта на Объект), не входят в Цену Договора и оплачиваются Участниками долевого строительства.

2.12. В соответствии с п. 5 ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору имущественные права (требования), принадлежащие Участникам долевого по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона.

На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, завершенное строительством Недвижимое имущество (Квартира) считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участников долевого строительства на Недвижимое имущество одновременно

подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участники долевого строительства.

### **3. Передача Объекта долевого строительства**

3.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 1.6 Договора, при условии выполнения Участниками долевого строительства всех его обязательств по настоящему Договору.

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

3.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляются по подписываемым ими Акту приема-передачи Объекта.

3.3. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного п. 1.6 Договора срока передачи Объекта долевого строительства (либо в случае досрочного исполнения обязательств по передаче Объекта – за 1 (Один) месяц) до предполагаемой даты передачи Объекта) обязан направить Участникам долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участников долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участников долевого строительства, предусмотренных Законом о долевом строительстве.

Указанное сообщение должно быть направлено в порядке, предусмотренном п.9.2 Договора.

В сообщении должно быть указано место и время подписания акта приема-передачи Объекта Участников долевого строительства.

3.4. Участники долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения приступить к приемке Квартиры и окончательному расчету по Договору.

3.5. Участники долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта вправе потребовать от Застройщика составление акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в действующем законодательстве Российской Федерации.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 2 (Двух) месяцев. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон. При этом срок, указанный в п.1.6 Договора, продлевается на срок устранения недостатков (при необходимости).

3.6. При уклонении Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участников долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона о долевом строительстве) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участникам долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, о чем Застройщик обязан уведомить Участников долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участниками долевого строительства указанного в пункте 3.3 уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участников долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участников долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.7. Участники долевого строительства не вправе распоряжаться Объектом, в том числе проводить его перепланировку и переоборудование, до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Объект. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях Объекта Участники долевого строительства вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах, ответственность перед третьими лицами возлагается в полном объеме на Участников долевого строительства.

3.8. С момента передачи Объекта долевого строительства Участникам по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) риск случайной гибели Объекта несет Участники долевого строительства.

3.9. С момента передачи Объекта долевого строительства Участники по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Объекта несет Участники долевого строительства, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта Участниками долевого строительства.

В день передачи Участникам долевого строительства Объекта по акту приема-передачи Участники долевого строительства обязан заключить договор с управляющей организацией, либо вступить в члены ТСЖ (кооператива), либо вступить в непосредственное управление Домом

3.10. Участники долевого строительства приобретают право собственности на Квартиру с момента его государственной регистрации.

3.11. Участники долевого строительства приобретают долю в праве собственности на общее имущество в Доме одновременно с возникновением права собственности на Квартиру.

3.12. Между Сторонами согласовано, что в случае, если строительство Дома не может быть завершено в срок (в том числе при наступлении форс-мажорных обстоятельств), Застройщик направляет соответствующее уведомление изменить срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в 1.6. Договора. В случае изменения срока передачи Объекта долевого строительства, Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в

следующем порядке:

3.12.1. Застройщик направляет Участникам долевого строительства письменное сообщение об изменении срока передачи Объекта с указанием нового срока такой передачи;

3.12.2. Участники долевого строительства обязаны в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику для обсуждения условий подписания соглашения об изменении необходимых условий Договора;

3.12.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

3.13. Обязательства Застройщика по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, либо составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта, в предусмотренных Договором и Законом случаях.

3.14. Обязательства Участников долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта.

#### **4. Гарантии качества, предусмотренные Договором**

4.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня подписания акта-приема передачи квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема - передачи объекта долевого строительства в Доме.

4.4. Застройщик не несет ответственность 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 (в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования либо вследствие ненадлежащего его ремонта, перепланировок и переустройств Квартиры, работ по изменению фасада Дома, проведенных самим Участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами).

4.5. Сторонами согласовано, что первым требованием, которое Участники вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом разумный срок устранения недостатков согласован Сторонами 45 (Сорок пять) календарных дней.

#### **5. Срок действия Договора и его досрочное прекращение**

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

5.3. Отказ Участников от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

5.4. По требованию Участников долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома, неоговоренного Сторонами;

5.5. В случае нарушения Участниками долевого строительства сроков внесения платежа, указанного в п. 2.3 настоящего Договора более чем два месяца, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участникам долевого строительства уведомления об отказе.

5.6. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участникам не позднее 60 (шестидесяти) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства.

5.7. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участники 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 Участникам.

## **6. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров**

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

6.2. В случае нарушения установленного п.2.3 Договора срока внесения платежа - Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в двойном размере, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки

6.4. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона о долевом участии. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

## **7. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

7.1. 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.

7.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

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

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

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

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

## **8. Прочие условия**

8.1. 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.

8.2. Участники долевого строительства обязаны зарегистрировать право собственности на Объект.

8.3. Уступка Участниками долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства только после полной уплаты Цены Договора и письменного предварительного уведомления Застройщика.

8.4. В случае уступки права требования по Договору Участники долевого строительства обязуются письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки и предоставить Застройщику копию договора уступки с отметкой о государственной регистрации (с предоставлением оригинала для сверки), а так же все необходимые сведения о цессионарии (паспортные данные, контактные телефоны, почтовые адреса для направления корреспонденции и иные данные для связи, полные банковские реквизиты).

8.5. Уступка прав Застройщика по настоящему договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

8.6. Участники обязаны в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

9.2. Все уведомления одной Стороны другой будут считаться совершенными надлежащим образом, если направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу соответствующей Стороны, указанному в главе 10 Договора или вручены Участникам долевого строительства или уполномоченному представителю Застройщика лично под расписку.

9.3. Обо всех изменениях сведений, указанных в главе 10, каждая Сторона обязана немедленно уведомить другую Сторону в устном порядке, одновременно продублировав указанное уведомление в письменном виде в течение 3 (Трех) дней с даты изменения соответствующих сведений.

9.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

**ПРИЛОЖЕНИЯ к Договору:**

1. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства.
2. План \_\_ этажа с выделением Квартиры.

**10. Адреса и реквизиты Сторон**

<b>ЗАСТРОЙЩИК</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АРЕНА» (ООО «АРЕНА»)</b></p> <p>Место нахождения: 150049, г. Ярославль, ул. Лисицына, д.7, пом.12 ИНН/КПП: 7604356517 / 760401001, ОГРН 1197627012626, р/с 40702810577030000748 в КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8608 ПАО СБЕРБАНК, Г.КАЛУГА, БИК 042908612, к/с 30101810100000000612</p> <p>Директор _____ /Д.В.Балеевских/</p>	<p>_____ / _____ /</p>



**к Договору № \_\_\_/Пр3 участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_ 2022г.  
Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства**

№ п/п	Наименование	Показатель характеристики
1	Этажность (жилых этажей)	10-13
2	Количество квартир	308
3	Класс энергоэффективности Класс сейсмостойкости	В Не нормируется.
Строительные конструкции и детали:		
4	Фундаменты	Монолитная ж/б. плита
5	Конструкция здания	Кирпичное здание с несущими продольными и поперечными стенами.
6	Наружные стены	Керамический кирпич
7	Внутренние стены	Керамический кирпич
8	Перегородки межкомнатные	Силикатные стеновые межкомнатные блоки
9	Перекрытия	Сборные ж/б. многопустотные плиты
10	Лестницы	Сборные ж/б. марши
11	Ограждение балконов и лоджий	Кирпичное Кирпичное или панорамное остекление с металлическим ограждением внутри лоджии
12	Кровля	Плоская, рулонная
13	Оконные блоки	Из профиля ПВХ
14	Дверные блоки	Входные двери в квартиру: деревянные по ГОСТ 6629-88 Входные двери в подъезд: алюминиевые остекленные
Внутренняя отделка квартиры		
15	Потолки	Шпатлевка
16	Стены	Комнаты, кухня, прихожая, внутриквартирные коридоры – штукатурка, шпатлевка Ванные комнаты, санузел — штукатурка;
17	Полы	Кухня, комнаты, прихожая, внутриквартирные коридоры, ванные комнаты, санузел — стяжка.
Инженерные сети		
18	Электроснабжение	От городских сетей.
19	Водоснабжение	От городских сетей, полипропиленовые трубы по квартирам
20	Канализация	В городские сети, стояки и разводка труб по квартирам из труб ПВХ
21	Отопление	Централизованное, радиаторы биметаллические
22	Вентиляция	Естественная
23	Приборы учета	Электросчетчик, счетчики холодной и горячей воды, счетчик- распределитель Minomtter.
24	Межкомнатные двери	Не предусмотрены, только в сан. Узлах двери согласно ТУ.
25	Сантехническое оборудование	Предусмотрено место под установку сантехнического оборудования. Установка , унитаза, ванны, умывальника и мойки не предусмотрена.
26	Электроплита	Установка электроплиты не предусмотрена.

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
<b>Директор</b>	
_____ /Д.В.Балеевских/	_____ / _____ /

к Договору № \_\_/Пр3 участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021г.

План \_ этажа с выделением Квартиры

Застройщик:	Участник долевого строительства:
Директор _____/Д.В.Балеевских/	_____/_____/