ДОГОВОР №

**участия в долевом строительстве жилого дома**

г. Ярославль «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г.

ООО «Гранит», зарегистрированное 14.12.2012г. за Основным государственным регистрационным номером 1127604018607 , ИНН 7604235865, КПП 760401001, адрес места нахождения: г. Ярославль, ул. Комсомольская, д.20, офис3, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора Савенкова Алексея Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения – «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г., место рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г., зарегистрированный по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Жилой дом– многосекционный многоквартирный жилой дом с помещениями социально-бытового назначения с инженерными коммуникациями. 2-й этап строительства (Секция №2), строительство которого ведет Застройщик по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельский округ, д. Мостец, на земельном участке общей площадью 29 277 кв.м., кадастровый номер 76:17:107101:2652, права на который принадлежат Застройщику на основании:

Договора аренды земельного участка с выкупом от 28.11.2016г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области 28.12.2016г. за № 76-76/023-76/024/001/2016-7510/1;

Дополнительного соглашения №1 к Договору аренды земельного участка с выкупом от 28.11.2016г. (№ регистрации 76-76/023-76/024/001/2016-7510/1от 28.12.2016г.), зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области 13.11.2017г. за № 76:17:107101:2652-76/023/2017-5.

Дополнительного соглашения №2 к Договору аренды земельного участка с выкупом от 28.11.2016г. (№ регистрации 76-76/023-76/024/001/2016-7510/1от 28.12.2016г.), зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области 26.04.2018г. за № 76:17:107101:2652-76/023/2018-7.

Дополнительного соглашения №3 к Договору аренды земельного участка с выкупом от 28.11.2016г. (№ регистрации 76-76/023-76/024/001/2016-7510/1от 28.12.2016г.), зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области 11.10.2018г. за № 76:17:107101:2652-76/023/2018-11.

 Ограничение или обременение на земельный участок общей площадью 29 277 кв.м., кадастровый номер 76:17:107101:2652, права на который принадлежат Застройщику:

1) ипотека, договор ипотеки от 16.01.2018 г., дата государственной регистрации: 21.02.2018 г., номер государственной регистрации 76:17:107101:2652-76/023/2018-6, в пользу Акционерный Камчатский Коммерческий Агропромбанк «Камчаткомагропромбанк» публичное акционерное общество;

2) ипотека, договор ипотеки от 20.04.2018 г., дата государственной регистрации: 28.05.2018 г., номер государственной регистрации 76:17:107101:2652-76/023/2018-8, в пользу Акционерный Камчатский Коммерческий Агропромбанк «Камчаткомагропромбанк» публичное акционерное общество;

3) ипотека, договор ипотеки от 05.07.2018 г., дата государственной регистрации: 02.08.2018 г., номер государственной регистрации 76:17:107101:2652-76/023/2018-9, в пользу Акционерный Камчатский Коммерческий Агропромбанк «Камчаткомагропромбанк» публичное акционерное общество;

4) ипотека, договор ипотеки от 19.09.2018 г., дата государственной регистрации: 22.10.2018 г., номер государственной регистрации 76:17:107101:2652-76/023/2018-12, в пользу Акционерный Камчатский Коммерческий Агропромбанк «Камчаткомагропромбанк» публичное акционерное общество.

5) ипотека, договор последующей ипотеки от 03.12.2018 г., дата государственной регистрации: 29.05.2019 г., номер государственной регистрации 76:17:107101:2652-76/023/2019-167, в пользу Акционерный Камчатский Коммерческий Агропромбанк «Камчаткомагропромбанк» публичное акционерное общество.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Вид | Жилой дом |
| Назначение | Жилое, нежилое |
| Этажность | 13 |
| Общая площадь | 6116,8 |
| Материал наружных стен | из мелкоштучных материалов |
| Материал поэтажных перекрытий | монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | В+ (высокий) |
| Класс сейсмостойкости | СП 14.13330.2011 (22) |

1.1.2. **Квартира** - часть Жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Жилом доме и имеет следующие основные характеристики и которая по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| № квартиры (строительный) |  |
| Общая проектная площадь, кв.м | \_ |
| Жилая проектная площадь, кв.м |  |
| Этаж |  |
| Подъезд/корпус/секция | \_\_1/-/2\_\_ |
| Количество комнат |  |
| Площадь комнаты-1, кв. м |  |
| Площадь комнаты-2, кв. м |  |
| Площадь комнаты-3, кв. м |  |
| Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-3, кв. м |  |
| Площадь лоджии-1, кв. м |  |
| Площадь террас-1, кв. м |  |
| … |  |

Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом.

Общая площадь Объекта долевого строительства – площадь в соответствии с ч.5 ст.15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004г. №188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства–площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016г № 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющий действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая и жилая проектные площади и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Комплектация и характеристики Квартиры приводятся в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.1.3.**Объект долевого строительства** - Квартира в Жилом доме, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе объекта недвижимости, состоящая из помещений, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.1.4.**Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)», - подтверждающий одностороннюю передачу.

1.1.5.**ГОСТ** - государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

1.1.6.**СНиП** - строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

**2. Юридические основания к заключению Договора**

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (с изменениями и дополнениями);
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
5. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями);
6. «Правила предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (с изменениями и дополнениями);
7. иные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, а также порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
8. разрешение на строительство 76-RU76517305-274-2016, выдано 21.12.2016г. в редакции от 06.08.2019г.
9. документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок:

 Договор аренды земельного участка с выкупом от 28.11.2016г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области 28.12.2016г. за № 76-76/023-76/024/001/2016-7510/1;

 Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды земельного участка с выкупом от 28.11.2016г. (№ регистрации 76-76/023-76/024/001/2016-7510/1от 28.12.2016г.), зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области 13.11.2017г. за № 76:17:107101:2652-76/023/2017-5.

 Дополнительного соглашения №2 к Договору аренды земельного участка с выкупом от 28.11.2016г. (№ регистрации 76-76/023-76/024/001/2016-7510/1от 28.12.2016г.), зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области 26.04.2018г. за № 76:17:107101:2652-76/023/2018-7;

 Дополнительного соглашения №3 к Договору аренды земельного участка с выкупом от 28.11.2016г. (№ регистрации 76-76/023-76/024/001/2016-7510/1от 28.12.2016г.), зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области 11.10.2018г. за № 76:17:107101:2652-76/023/2018-11.

 2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

 2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте [www.3-rrr.ru](http://www.3-rrr.ru).

 2.4. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

2.4.1. настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

1. заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;
2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит.

**3. Предмет Договора**

1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
2. Участник долевого строительства направляет на строительство Жилого дома в порядке участия в долевом строительстве:

3.2.1. кредитные денежные средства, предоставляемые ему согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. (далее по тексту - «Кредитный договор»), заключенному в городе Ярославле между Участником долевого строительства (являющимся Заемщиком по Кредитному договору) и Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - «Кредитор»);

3.2.2. собственные средства;

3.3. Застройщик обязуется:

1. обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Жилого дома и для его сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, в соответствии с требованиями действующих ГОСТ и СНиП;
2. Планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию 21.09.2019г.
3. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение трех месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
4. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства, как и у иных участников долевого строительства (залогодержателей), считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды земельного участка с выкупом и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

**4. Цена Договора**

4.1. Стоимость Квартиры (размер долевого участия в строительстве) составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (далее именуется - «Цена Договора»), из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра общей проектной площади Квартиры, составляющей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ коп.

Цена Договора, указанная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.2. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика, на строительство квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Жилому дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ и затрат, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, и необходимых для ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства, Объекта долевого строительства.

Денежные средства, уплаченные участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату участнику долевого строительства не подлежат. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

1. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги кадастрового инженера Объекта долевого строительства.
2. Цена Договора подлежит изменению в случае изменения фактической площади Квартиры (с лоджиями и террасами) по отношению к проектной площади Квартиры, о чем Стороны составляют дополнительное соглашение к настоящему Договору.
3. В случае изменения фактической площади Квартиры (с лоджиями и террасами) по отношению к проектной Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью Квартиры. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленный в п.4.1 настоящего Договора. Фактическая площадь (с лоджиями, террасами) Квартиры устанавливается в соответствии с данными экспликациями, выданной по итогам обмеров кадастрового инженера.
4. Если фактическая площадь (с террасами, лоджиями) Квартиры в соответствии с обмером кадастрового инженера больше проектной, то Участник долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком заключает с Застройщиком дополнительное соглашение и доплачивает возникшую разницу.
5. Если фактическая площадь (с террасами, лоджиями) Квартиры в соответствии с обмером кадастрового инженера меньше проектной, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения Сторонами дополнительного соглашения.
6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, что подтверждается передаточным актом, подписанным сторонами.
7. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

**5. Финансовые источники участия в долевом строительстве**

5.1. Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

5.2. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

**6. Порядок расчетов между Сторонами**

6.1. Сумма собственных средств в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей оплачивается в срок не позднее 2 (Двух) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

6.2. Сумма кредитных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей оплачивается в срок не позднее 2 (Двух) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

6.3. Обязательства по оплате считаются выполненными Участником долевого строительства только после поступления Застройщику Цены Договора в размере, предусмотренном п. 4.1 настоящего Договора.

 6.4. Датой внесения Участником долевого строительства средств в счет оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

6.5. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета \_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», открытого в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

- перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» по поручению участника долевого строительства по следующим реквизитам: получатель денежных средств - ООО «Гранит», ОГРН 1127604018607, ИНН 7604235865, КПП 760401001, расчётный счёт 40702810777030015643 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк, БИК 042908612, к/счёт 30101810100000000612, адрес места нахождения: 150000, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Комсомольская, д.20, офис 3:

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк в случае если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве, проекту договора участия в долевом строительстве ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания кредитного обязательства.

**7. Права и обязанности Застройщика**

7.1. Застройщик обязуется:

1. Собственными силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство Жилого дома (в том числе выполнение работ по благоустройству территории, прилегающей к Жилому дому), включая все работы, необходимые для сооружения Жилого дома, и обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию в предусмотренный настоящим Договором срок.
2. Использовать денежные суммы, полученные от Участника долевого строительства в качестве денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, по целевому назначению, в соответствии с п.1 ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
3. Построить Жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в т.ч. Квартиру, в комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложении № 2 к настоящему Договору.
4. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию опубликовать соответствующую информацию на сайте в сети Интернет по следующему адресу [www.3-rrr.ru](http://www.3-rrr.ru)
5. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию (но не позднее одного месяца до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства) Застройщик обязан в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уведомить Участника долевого строительства:
6. об окончании строительства Жилого дома;
7. о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства;
8. о необходимости принять Объект долевого строительства;
9. о сроках передачи Объекта долевого строительства;
10. о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

7.1.6. В установленный настоящим Договором срок передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору. При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до предусмотренного настоящим пунктом срока при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Объекта долевого строительства, с соблюдением порядка, указанного в п. 7.1.5 настоящего Договора.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, предусмотренного п.7.1.6 настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

1. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
2. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Жилого дома в эксплуатацию.
3. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.
4. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.
5. В случае явной невозможности завершения строительства Жилого дома в предусмотренный настоящим Договором срок не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения установленного Договором срока, но не более чем на 3 (три) месяца.

7.2. Застройщик имеет право:

1. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
2. Одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.
4. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства и Кредитора.
5. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

**8. Права и обязанности Участника долевого строительства**

8.1. Участник долевого строительства обязуется:

1. Своевременно оплатить Застройщику Цену Договора, указанную в п.4.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Разделом 6 настоящего Договора.
2. Принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п.7.1.5 настоящего Договора.

С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с п.7.1.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

1. Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.
2. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру и залога (ипотеки) либо обеспечить Застройщика всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий по Квартире.
3. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, до получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру, в том числе, за последствия указанных действий.
4. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Жилом доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

8.2. Участник долевого строительства вправе:

1. Расторгнуть или отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при наличии письменного согласия Кредитора.
2. Переуступить права по настоящему Договору в отношении Объекта долевого строительства только с письменного согласия Кредитора».
3. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.
4. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату Цены Договора.

**9. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества**

1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, ГОСТов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства.
2. Гарантийный срок:

А) гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

Б) гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Жилого дома;

B) гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

9.3. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участником долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

**10. Срок действия Договора**

1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.
2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
4. Прекращение обязательств согласно п. 10.2 и п. 10.3 настоящего Договора не влечет за собой прекращение гарантийного срока, указанного в Разделе 9 настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.
5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**11. Порядок разрешения споров**

1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
2. Все споры и разногласия между Сторонами относительно настоящего Договора до обращения в суд подлежат разрешению в порядке предъявления письменных претензий. Срок ответа на претензию 7 (семь) рабочих дней.
3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными законодательством Российской Федерации.

**12. Ответственность Сторон**

1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
2. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
3. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Квартире до оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта – он уплачивает Застройщику штраф – 10 (десять) % от Цены договора, установленной разделом 4 настоящего Договора.
4. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены договора, установленной разделом 4 настоящего Договора.

**13. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор). Освобождение от ответственности**

1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.
2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.
3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.
4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.
5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

**14. Заключительные положения**

1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней извещать друг друга.
3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются при наличии письменного согласия Кредитора дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
4. В случае расторжения или отказа от исполнения настоящего Договора, полученные в счет оплаты настоящего Договора денежные средства, Участник долевого строительства поручает Застройщику направлять  на счет Кредитора.

В случае расторжения настоящего Договора (по любым основаниям и по инициативе любой из сторон), участник долевого строительства  поручает Застройщику  в своих интересах перечислить в срок не позднее \_\_\_\_\_ банковских дней с даты расторжения Договора, денежные средства в размере денежного взноса, уплаченного по настоящему Договору за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_, на счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_  с указанием в назначении платежа: “В счет исполнения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязательств  по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.)».

1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
2. Права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору до дня государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру находятся в залоге у Кредитора в силу закона.
3. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.
4. Наименования разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.
5. Настоящий Договор составлен на \_\_\_ страницах, включая два Приложения, в трёх экземплярах, по одному для каждой из Сторон, в том числе один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**15. Особые условия**

1. В соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства Объекта недвижимости (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства Объекта недвижимости (п. 2.2. Договора), в составе которого находятся объекты долевого строительства и строящийся на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости, здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения предмета залога.
2. ЗАСТРОЙЩИК вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (п. 2.2. Договора) и иным образом распоряжаться предметом залога, в том числе осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (п. 2.2. Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка (п. 2.2. Договора) путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.
3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие в соответствии с п.1 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта недвижимости (п. 2.2. Договора), в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка (п. 2.2. Договора), на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.
4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в п. 2.2. Договора.
5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствии с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему договору третьим лицам после оплаты Цены договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ и Банка такой уступки. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.
7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право передавать в залог права требования по настоящему Договору при условии оплаты ЗАСТРОЙЩИКУ Цены Договора, установленной п. 4.1. Договора.
8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обязательства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
9. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены настоящего Договора, предусматривающего передачу Квартиры (далее - величина взноса).

15.10. Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу прав на Земельный участок, указанный в п. 1.1.1.  настоящего Договора, а также на иное имущество, указанное в частях 1 - 3 статьи 13 Федерального закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в залог и в последующий залог.

**16. Перечень приложений к настоящему Договору**

Приложение № 1. План жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства.

Приложение № 2. Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства.

**17. Адреса, реквизиты, подписи Сторон**

 **Застройщик:**

ООО «Гранит» зарегистрированное 14.12.2012г. за Основным государственным регистрационным номером 1127604018607, ИНН 7604235865, КПП 760401001, расчётный счёт 40702810777030015643 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк, БИК 042908612, к/счёт 30101810100000000612, адрес места нахождения: 150000, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Комсомольская, д.20, офис 3

Адрес для направления корреспонденции: 150000, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Комсомольская, д.20, офис 3

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. В. Савенков

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения – «\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., место рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_г., зарегистрированный по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**Приложение №1**

**к договору участия**

**в долевом строительстве**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019г. №**

**План жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства**

**На \_\_\_ этаже**

**План Квартиры №\_\_:**

**Застройщик:**

ООО «Гранит» зарегистрированное 14.12.2012г. за Основным государственным регистрационным номером 1127604018607, ИНН 7604235865, КПП 760401001, расчётный счёт 40702810777030015643 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк, БИК 042908612, к/счёт 30101810100000000612, адрес места нахождения: 150000, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Комсомольская, д.20, офис 3

Адрес для направления корреспонденции: 150000, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Комсомольская, д.20, офис 3

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. В. Савенков

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения – «\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., место рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_г., зарегистрированный по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**Приложение №2**

**к договору участия**

**в долевом строительстве**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г. №**

**Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частьюОбъекта долевого строительства**

1. Полы
	1. Ламинат (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)
	2. Керамическая плитка с гидроизоляцией основания (в санузлах) производитель «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», наименование «\_\_\_\_\_\_\_\_\_»
	3. Стяжка цементнопесчанная, армированная фиброволокном (лоджия)
2. Потолок
	1. Окраска водно-дисперсионной краской в 2 слоя по подготовленной поверхности (цвет белый)
3. Стены и перегородки
	1. Окраска водно-дисперсионной краской в 2 слоя по подготовленной поверхности (цвет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)
	2. Облицовка керамической плиткой (в санузлах) производитель «\_\_\_\_\_\_», наименование «\_\_\_\_\_\_\_\_\_»
	3. Фиброцементная плита окрашенная в белый цвет (лоджии).
4. Двери входные
	1. Дверь металлическая с фрамугой утепленная, врезной замок, глазок, ручки нажимные (панель со стороны подъезда МДФ цвет Дуб Филадельфия, со стороны квартиры МДФ цвет Графит)
5. Двери межкомнатные
	1. Дверь(и) межкомнатная, АртДеко, цвет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ручка(и) нажимные;
	2. Дверь(и) межкомнатная,АртДеко, цвет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ручка(и) нажимные, с поворотными фиксатором(ами) (в санузлах).
6. Инженерное оборудование
	1. Сантехническое оборудование:
		1. Ванна(ы) (производитель Jika, модель JikaRiga, цвет белый)
		2. Раковина(ы) (производитель Cersanit, модель Carina, цвет белый)
		3. Смеситель(и) однорычажный (производитель RemerTen, цвет хром)
		4. Комплект душевой (производитель RemerTen, цвет хром)
		5. Унитаз(ы) напольный (производитель Cersanit, модель CarinaCleanOn, цвет белый)
		6. Полотенцесушитель водяной (производитель Сунержа, М-образный, цвет хром)
	2. Осветительные приборы:
		1. Вывод под светильник
	3. Электрическое оборудование:
		1. Розетки (производитель schneiderelectric, серия glossa)
		2. Выключатели (производитель schneiderelectric, серия glossa)
		3. Аппараты защиты внутриквартирной сети
	4. Отопление
		1. Приборы отопления с терморегуляторами, секционные, биметаллические, цвет белый (производитель Teplowatt)
		2. Внутриквартирная разводка от стояка (поэтажный распределительный шкаф) до приборов отопления выполнена из высокотемпературных полимерных труб.
		3. Поквартирные счетчики учета тепла.
	5. Водоснабжение
		1. Поквартирные счетчики учета расхода горячей и холодной воды.
		2. Внутриквартирная разводка от стояка до сантехнического оборудования выполнена из полимерных труб.
	6. Пожарная сигнализация
		1. Автономные извещатели
7. Остекление
	1. Остекление оконных и балконных блоков (профиль алюминиевыйMast Tech-61; заполнения - энергосберегающий двухкамерный стеклопакет)
	2. Остекление лоджии (профиль алюминиевый Mat 22; заполнения – непрозрачного заполнение в виде стемалит и фиброплита RAL 9003 изнутри; прозрачное заполнение – стекло 5М1)

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта материалы и оборудование с аналогичными характеристиками, аналогичного класса, модели, марки, серии, артикула без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

**Застройщик:**

ООО «Гранит» зарегистрированное 14.12.2012г. за Основным государственным регистрационным номером 1127604018607, ИНН 7604235865, КПП 760401001, расчётный счёт 40702810777030015643 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк, БИК 042908612, к/счёт 30101810100000000612, адрес места нахождения: 150000, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Комсомольская, д.20, офис 3

Адрес для направления корреспонденции: 150000, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Комсомольская, д.20, офис 3

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. В. Савенков

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения – «\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., место рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_г., зарегистрированный по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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