**ДОГОВОР № 00/01-2019**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Ярославль** | **«­\_\_» августа 2019 года** |
|  |  |

**Общество с ограниченной ответственностью «СИТИ»,** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Игнатяна С.А., действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин РФ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник» равнозначно, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ**

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером **76:23:040803:1014**, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Силикатное шоссе, д.17.

1.2. **Многоквартирный дом** – **Жилой дом с инженерными коммуникациями (Многофункциональный комплекс «ЯРСИТИ». 1 этап строительства)**, расположенный на Земельном участке.

Указанный в Договоре адрес Земельного участка является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, указанные в Договоре, являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Многоквартирного дома Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

1.3. **Объект долевого строительства – квартира (жилое помещение),** расположенная в Многоквартирном доме, на **\_\_\_\_\_\_\_ этаже**, со строительным номером **№ \_\_\_\_\_\_\_\_**, (далее так же – Квартира), в соответствии с Приложением № 2 – План (чертеж) этажа Многоквартирного дома с указанием объекта долевого строительства, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и отвечающая описанию, приведённому в Приложении № 1 к Договору.

1.4. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму жилой площади и площади помещений вспомогательного использования Объекта долевого строительства.

1.5. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства –**общая площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее по тексту – «**Орган техинвентаризации**»), указанная в кадастровом паспорте.

1.6. **Цена договора –** размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках строительства (создания) Объекта долевого строительства, установленный в п. 3 Договора. Сумма, подлежащая уплате Участником долевого строительства, складывается из:

- стоимости строительства в размере 85% от Цены Договора;

- оплаты услуг Застройщика в размере 15% от Цены Договора.

1.7. **Общее имущество Многоквартирного дома** включает в себя водомерные узлы, тепловые пункты, электрощитовые, лестничные площадки, лестницы, коридоры, лифтовые холлы, помещения технического подвала и машинного помещения лифтов, внутридомовые инженерные коммуникации. Общее имущество Многоквартирного дома не включает в себя обособленные помещения (мастерские и иные помещения, при наличии), расположенные на верхнем (техническом) этаже Многоквартирного дома.

1.8. **Федеральный закон № 214-ФЗ** – Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в течение месяца передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения последним своих обязательств, в том числе по оплате платежей, предусмотренных Договором.

2.2. Многоквартирный дом имеет следующие существенные характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Вид | многоквартирный жилой дом |
| 2. | Назначение | жилой |
| 3. | Этажность | 25 |
| 4 | Количество этажей | 26 |
| 5. | Общая площадь | 14 398,41 кв.м. |
| 6. | Материал наружных стен и поэтажных перекрытий | ячеистые блоки, с последующим утеплением минераловатными плитами иоблицовочным фасадным материалом с воздушным зазором вентилируемого фасада. |
| 7. | Материал поэтажных перекрытий | Бетон В25 |
| 8. | Класс энергоэффективности | В (высокий) |
| 9. | Класс сейсмостойкости | классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779). |

2.3. Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Проектный номер (на время строительства) |  |
| 2. | Количество комнат |  |
| 3. | Площадь комнат | кв.м |
| 4. | Количество помещений вспомогательного использования |  |
| 5. | Площадь помещений вспомогательного использования | кв.м |
| 6. | Этаж |  |
| 7. | Проектная площадь Объекта долевого строительства | **кв.м** |
| 8. | Жилая площадь Объекта долевого строительства | кв.м |
| 9. | Назначение Объекта долевого строительство | жилое помещение |

Указанные площади являются проектными (планируемыми), окончательно они будут определены по результатам обмеров Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

2.4. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик имеет право корректировать проектную документацию. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что корректировка проектной документации при которой сохраняются основные характеристики Объекта долевого строительства, предусмотренные Договором, не рассматривается Сторонами как существенная и не влечет возникновение у Участника долевого строительства прав, предусмотренных п. 9.2. ,9.3. Договора.

2.5. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома – **02 ноября** **2019 года.**

Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и соответственно срок передачиОбъекта долевого строительства Участнику, указанный в п. 6.1. Договора, могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: изменения законодательства о градостроительной деятельности, изменения Федерального закона № 214-ФЗ, введения новых обязательных требований к технологиям и материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти, задержки осуществления технологического присоединения к соответствующим сетям и коммуникациям сетевыми организациями.

В указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику, после чего в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к Договору.

2.6. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену Договора в порядке и в сроки, установленные Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и в сроки, установленные п. 6 Договора.

2.7. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права на Земельный участок от 20.06.2016 № 000266540

- Разрешение на строительство № 76-301000-390-2016 от 01.09.2016 г.

- Проектная декларация (включая все изменения и дополнения), опубликованная на сайте **ya-city.com**.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по Договору.

2.8. Участник долевого строительства выражает свое согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на корректировку границ, перераспределение, преобразование (раздел, выдел) во время действия Договора Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, при условии последующего оформления прав собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранение установленного на основании ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Многоквартирный дом. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате вышеуказанных действий участки, не отведенные для строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование Земельного участка, при сохранении основных характеристик Объекта долевого строительства, не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта долевого строительства и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Многоквартирный дом, в какой-либо иной форме не требуется.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате преобразования Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

* 1. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 2.8. Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела Земельного участка.
	2. До подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика ya-city.com.

2.11. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2.12. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания 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 обстоятельства, 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.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ***(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей***и определена Сторонами как произведение размера Проектной площади Объекта долевого строительства (графа № 7 п. 2.3. настоящего Договора) на цену 1 кв.м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в пункте 3.4. Договора.

Цена Договора изменяется в случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта долевого строительства (п.п. 3.5. - 3.8. Договора), либо по соглашению сторон путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

3.2. В Цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность.

3.3. Участник долевого строительства в рамках строительства (создания) Объекта долевого строительства уплачивает Застройщику Цену Договора в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ***(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей*** (НДС не облагается) в порядке, предусмотренном разделом 4. Договора.

3.4. Цена 1 кв.м. Объекта долевого строительства составляет **­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **рублей** (НДС не облагается).

3.5. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную площадь Объекта долевого строительства, Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены Договора исходя из цены 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.4. Договора.

3.6. Изменённая Цена Договора, в случае, указанном в п. 3.5 Договора, доводится до Участника долевого строительства путем направления ему нового Графика платежей, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3 к Договору) с указанием подлежащих оплате последующих сумм платежей с учетом перерасчета в сторону увеличения.

3.7. В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Проектной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из цены 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.4. Договора.

3.8. Изменённая Цена Договора, в случае, указанном в п. 3.7 Договора, доводится до Участника долевого строительства путем направления ему нового Графика платежей (Приложение № 3 к Договору) с указанием подлежащих оплате последующих сумм платежей с учетом перерасчета в сторону уменьшения.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 12.2 Договора.

4.2 Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

А) Денежные средства в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ***(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей*** Участник долевого строительства оплачивает в срок до **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.,** при условии государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Б) Денежные средства в оставшейся сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее – Оставшаяся часть платежа) оплачиваются Участником долевого строительства путем перечисления на расчетный счет Застройщика равными платежами в течение **36 (Тридцати шести) месяцев** начиная с **«24» июня 2019 г.,** при условии государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при этом на Цену Договора в указанной части ежемесячно начисляются проценты, в соответствии с размером, указанным ниже, по день уплаты Застройщику Цены Договора в полном объеме.

Размер процентов:

- в Первый период **с 1 по 12 месяц** начиная с **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.**  равен **0% (Ноль процентов) годовых**;

- во Второй период **с 13 по 24 месяц** (период равен 12 (Двенадцати) месяцам), начиная с момента окончания Первого периода, но не ранее даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 6.1 настоящего Договора, равен **7,5% (Семь целых пять десятых процентов) годовых**;

- в Третий период **с 25 по 36 месяц** (период равен 12 (Двенадцати) месяцам), начиная с момента окончания Второго периода, равен **15% (Пятнадцать процентов) годовых**.

Сумма процентов, подлежащая оплате Участником долевого строительства по настоящему Договору на момент его заключения составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** (при условии внесения Оставшейся части платежа в соответствии с Графиком платежей, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3 к Договору) в срок до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.).

Участник долевого строительства уплачивает Оставшуюся часть платежа с учетом процентов путем осуществления ежемесячных аннуитетных платежей согласно Графику платежей (Приложение № 3 к Договору) в общей сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.**

Участник в любой момент вправе полностью исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора посредством единовременной уплаты всей суммы Основного долга в полном объеме в порядке, предусмотренном п. 4.3 Договора. С даты, следующей после уплаты всей суммы Основного долга в полном объеме проценты не начисляются.

Размер аннуитетного платежа рассчитывается по формуле (далее – «Формула»):



где:

A – аннуитетный платеж,

K – сумма Основного долга,

n – количество аннуитетных платежей,

t – порядковый номер аннуитетного платежа,

lt – процентная ставка для аннуитетного платежа, рассчитанная исходя из годовой процентной ставки, для срока (в днях) между датой аннуитетного платежа с порядковым номером t и датой предыдущего платежа с порядковым номером t-1;

- произведение N-k+1 сомножителей ak, ak+1, … , aN;

- сумма N-k+1 слагаемых ak, ak+1, … , aN

Размер ежемесячного аннуитетного платежа составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.**

Размер ежемесячного платежа подлежит перерасчету только в случаях, предусмотренных п. 3.6 и 3.8 Договора, при этом новые сроки и суммы внесения аннуитетного платежа доводятся до Участника долевого строительства путем направления ему нового Графика платежей (Приложение № 3 к Договору).

Погашение Цены Договора производится Застройщиком в дату осуществления очередного платежа (далее – Дата платежа), установленного Графиком платежей (Приложение № 3 к Договору) вне зависимости от даты внесения денежных средств Участником долевого строительства в течение отчетного месяца.

В случае внесения Участником долевого строительства платежа, превышающего размер ежемесячного платежа, установленного Графиком платежей (Приложение № 3 к Договору) указанная сумма переносится на следующий календарный месяц и зачитывается в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 3 к Договору) в счет последующих платежей, при этом График платежей (Приложение № 3 к Договору) корректировке не подлежит.

Сумма произведенного Участником долевого строительства платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства в полном объеме, погашает требования Застройщика в следующей очередности:

в первую очередь – издержки Застройщика по получению исполнения обязательств Участника долевого строительства;

во вторую очередь – задолженность по просроченным процентам;

в третью очередь – проценты, начисленные за текущий период платежей;

в четвертую очередь - задолженность по просроченной сумме неуплаченной части Цены Договора;

в пятую очередь - часть Цены Договора, подлежащая уплате согласно указанного в настоящем пункте Графика платежей (Приложение № 3 к Договору);

в шестую очередь – неустойка (пени, штрафы) за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств Участника долевого строительства по Договору.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненным надлежащим образом с момента зачисления последнего платежа на расчетный счет Застройщика.

График платежей (Приложение № 3 к Договору) может быть изменен Сторонами в случае досрочного внесения Участником долевого строительства оставшейся суммы Цены Договора в полном объеме с учетом процентов, рассчитанных на момент внесения платежа с учетом положений предусмотренных п. 3.6 и 3.8 Договора, при этом Участник долевого строительства обязан направить Застройщику Уведомление о намерении произвести досрочную оплату Цены договора в полном объеме за 30 дней до момента внесения платежа.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п.  3.3. Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

5.1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством РФ, выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома, вводу его в эксплуатацию.

5.1.3. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.4. Застройщик обязуется **в месячный срок** после ввода в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи при условии оплаты всех платежей, предусмотренных Договором.

В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока, направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию, и в порядке, установленном законом, определяет новые сроки завершения строительства.

5.1.5. Застройщик вправе приостановить исполнение своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате платежей, предусмотренных Договором.

5.1.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие относительного того, что Застройщик вправе размещать на фасаде Многоквартирного дома рекламу и рекламные конструкции.

5.1.7. Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства передать права по настоящему Договору любым третьим лицам (новым Кредиторам).

5.1.8. Когда Участник долевого строительства не производит в установленный Договором срок очередной платеж, предусмотренный п. 4.2 Договора, Застройщик вправе, отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата Объекта долевого строительства.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его подписания.

5.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. Договора, в порядке, установленном разделами 3. и 4. Договора.

5.2.3. Участник имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу в случаях и в порядке, предусмотренном законодательство РФ. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по Договору допускается только до момента подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Многоквартирный дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Многоквартирного дома (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Многоквартирного дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора проекта, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

5.2.5. Участник долевого строительства обязуется до окончания гарантийного срока, установленного в п. 7.3 настоящего Договора, сохранять первоначальный облик фасада Многоквартирного дома, не устанавливать внешние блоки кондиционеров и иного оборудования, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Многоквартирного дома. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 250 000 рублей.

5.2.6. Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по замене или переносу имеющихся инженерных сетей или другого установленного оборудования, а также по изменению их конфигураций. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства данных работ в Объекте долевого строительства, гарантийный срок, указанный в п. 7.3 Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

5.2.7. Участник долевого строительства обязан:

- уведомить Застройщика заказным письмом с уведомлением о вручении либо предоставить письменное заявление в офис Застройщика в течение 5 (Пяти) дней с момента наступления любого из ниже перечисленных обстоятельств:

(а) о заключении, изменении или расторжении брачного договора, о признании в установленном порядке брачного договора недействительным;

(б) об изменении места жительства, состава семьи, работы;

(в) об изменении фамилии, имени, отчества, ИНН, СНИЛС (в том числе для предоставления сведений в одно или несколько бюро кредитных историй и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору.

- уведомить Застройщика в письменной форме незамедлительно о возбуждении в отношении себя уголовного дела, дела о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным, об установлении усыновления (удочерения) ребенка, об установлении неправильности записей в книгах актов гражданского состояния, о наличии установленных действующим законодательством признаках банкротства, подачи заявления о банкротстве и (или) применении в отношении Участника долевого строительства процедуры банкротства, о возбуждении в отношении себя искового производства, способного повлиять на исполнение обязательств по Договору.

- в течение 5 (Пяти) дней с даты получения требования предоставить Застройщику документы, подтверждающие свою платежеспособность, а также надлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, в том числе заверенную работодателем справку с места работы с указанием должности и среднего заработка, справку о доходах по форме 2-НДФЛ, иные документы, подтверждающие доходы.

 - в срок не позднее 5 (Пяти) дней с даты изменения уведомить Застройщика о новом месте постоянного или временного пребывания либо жительства (с предоставлением удостоверяющих документов), новом адресе электронной почты, контактного телефона.

- не передавать принадлежащие Участнику долевого строительства права по настоящему Договору в последующую ипотеку без письменного согласия Застройщика, не обременять правами третьих лиц.

**6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ**

**ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в течение месяца с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления указанного срока обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Сообщение направляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или должно быть вручено Участнику лично под расписку.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (п.6.6. Договора).

6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта или иного документа (п. 6.6. Договора) о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным Законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6.6. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства:

* + 1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного Договором для передачи Объекта долевого строительства.
		2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.
		3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:
* принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма- передачи, либо
* в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра Объекта долевого строительства (квартиры), включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра Объекта долевого строительства (квартиры) дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства путем подписания с Застройщиком акта приёма- передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

* + 1. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.
		2. Если Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п.6.6.3. Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 6.6.3. Договора.
		3. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многоквартирным домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного дома организации, выбранной Застройщиком по своему усмотрению. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства последний самостоятельно и за свой счёт оплачивает услуги указанной организации не менее чем за 3 (три) месяца на основании договора, заключаемого между Участником долевого строительства и такой организацией, в течение 3 (трех) дней с момента регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
		4. В соответствии с Федеральным законом РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости права Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются находящимися в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору.

 С момента регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Объект долевого строительства находится в залоге у Застройщика в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ до момента исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору.

 Ипотекой прав по настоящему Договору, ипотекой Объекта долевого строительства, обеспечивается исполнение обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком по настоящему Договору.

6.7. До полной оплаты цены Договора Участник обязуется не производить каких-либо работ по его перепланировке или переоборудованию.

6.8. В процессе строительства Многоквартирного дома возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Многоквартирного дома возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.5. и 3.7. Договора.

* 1. По окончании строительства Многоквартирному дому и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета. Почтовый адрес Многоквартирного дома, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.
	2. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ, за исключением случая, согласованного сторонами в п. 2.4. Договора
	3. Дополнительно к условиям, изложенным в иных условиях Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Многоквартирного дома и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:
* появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного дома,
* изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
* размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.),
	1. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.
	2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.
1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома:

* гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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

7.4. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.5. В случае несвоевременной оплаты цены договора, установленной в п. 4.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**8.СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

8.1.Обеспечение исполнения обязательств по Договору осуществляется путем оплаты взноса в компенсационный фонд Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение способа обеспечения исполнения обязательств Застройщика на любой иной из числа допустимых в соответствии с действующим на момент заключения Договора законодательством РФ, что не требует внесения изменений в Договор и осуществляется Застройщиком по своему усмотрению без согласования (уведомления) Участника долевого строительства.

Информация о возможном изменении способа обеспечения исполнения обязательства Застройщика доводится до сведения Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, которые подлежат опубликованию в установленном действующим законодательством РФ порядке.

8.2 Обеспечение исполнения обязательств по Договору осуществляется: залогом земельного участка.

8.3. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о существующих на момент заключения Договора ограничениях (обременениях) Земельного участка, а именно:

- ипотека в пользу АКБ «ФОРА-БАНК» (АО) в соответствии с Договором об ипотеке № 1495-16/ип (с обращением взыскания по решению суда) от 16.09.2016 г. (государственная регистрация ипотеки произведена 18.10.2016 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области за номером регистрации 76-76/023-76/001/018/2016-5273/1);

- ипотека в пользу АКБ «ФОРА-БАНК» (АО) в соответствии с Договором об ипотеке № 1482-16/ип (с обращением взыскания по решению суда) от 01.08.2016 г. (государственная регистрация ипотеки произведена 29.08.2016г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области за номером регистрации 76-76/023-76/001/005/2016-7054/1);

- ипотека в пользу АКБ «ФОРА-БАНК» (АО)  в соответствии с Договором об ипотеке № 1-2016/ип от 16.12.2016 г.  (государственная регистрация ипотеки произведена 23.12.2016 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области за номером регистрации 76-76/023-76/001/021/2016-4822/1).

8.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости на Земельном участке (п.1.1. Договора).

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (п. 2.8. Договора).

8.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Земельного участка.

8.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на заключение договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и иных договоров на возведение зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на Земельном участке, принадлежащем Застройщику (п.1.1. Договора).

1. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Стороны имеют право расторгнуть Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Участник долевого строительства вправе расторгнуть Договор путем отказа от исполнения Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке по основаниям и в порядке, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

9.3. Участник долевого строительства имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ:

а) в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа более чем на 2 (Два) месяца.

б) в иных установленных федеральным законом случаях.

9.5. Застройщик вправе требовать расторжения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. В целях Договора под существенным нарушением Участником долевого строительства своих обязательств признаются нарушение обязательств, установленных пунктами 6.6.3-6.6.6. Договора.

9.6. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Ярославле, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

* 1. При необходимости Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к Договору, в случаях изменений, предусмотренных п.2.4. и 2.8. Договора. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.
1. **ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обстоятельства по Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть Договор и возвратить все переданное другой Стороне по Договору.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Договор подлежит государственной регистрации. С момента государственной регистрации Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

11.2. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, и их передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

11.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.4. По всем вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5. По Договору Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования споров, возникающих при исполнении Договора. Сторона, имеющая к другой Стороне требование в связи с исполнением Договора, обязана до обращения с этим требованием в суд направить другой Стороне письменную претензию с указанием этого требования и приложением копий, обосновывающих это требование документов. Срок рассмотрения письменной претензии, поступивший от любой Стороны, составляет 30 (тридцать) календарных дней с даты ее получения. В течение указанных 30 (тридцати) календарных дней рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. При этом Претензии направляются заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в п. 12.2 Договора, или вручаются нарочно уполномоченному лицу в офисе Застройщика. Сторона обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах ее рассмотрения уведомить другую Сторону в письменном виде.

11.6. Споры, возникшие между сторонами, подлежат разрешению в судебном порядке с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

11.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр Участнику долевого строительства, один экземпляр Застройщику, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Настоящим Участник долевого строительства заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006г. № 152-ФЗ в целях заключения государственной регистрации, исполнения Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора.

11.9. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также подтверждают отсутствие обстоятельств, вынуждающих совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

* 1. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:
		1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:
* день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
* день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.
	+ 1. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

**12. АДРЕСА СТОРОН**

12.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

**12.2. Реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**ООО «СИТИ»**

ОГРН 1157627017371, ИНН/КПП 7604284502/760401001, адрес: 150023, г. Ярославль, Московский проспект, д. 78, тел.: (4852) 33-77-78. Р/с 40702810416250003199 в филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже, к/сч 30101810100000000835, БИК 042007835.

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

**Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**Приложение № 1**

**К ДОГОВОРУ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.**

**.**

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Квартира передается со следующей внутренней отделкой:
	1. Входная дверь в квартиру - металлическая.
	2. Стены:

Наружные стены: из ячеистых бетонных блоков = 600кг/м3, с последующем наружным утеплением минераловатными плитами «ROCKWOOL», и облицовочным фасадным материалом с воздушным зазором вентилируемого фасада.

Внутренние стены (межквартирные): газосиликатные блоки, толщиной 250 мм, без внутренней отделки.

Внутренние стены (внутриквартирные): газосиликатные блоки, толщиной 75 мм, без внутренней отделки.

Внутренние перегородки, отделяющие санузлы: керамический кирпич, толщиной 120 мм.

Пол: выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора под покрытие «чистых» полов, без изоляции и стяжки в санузлах;

* 1. Потолок – монолитная железобетонная плита.
	2. Окна - пластиковые оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами и тонировочной пленкой, без установки подоконной доски.
1. В квартире установлено след оборудование:
	1. Электрооборудование: ввод в квартиру – однофазный (220В). Счетчики расположены в этажных щитах.
	2. Система отопления: централизованная. Отопительные приборы: радиаторы- панельные.
	3. Водоснабжение/водоотведение:

Горячее и холодное водоснабжение: водопроводная сеть, счетчики.

Хозяйственно-бытовая канализация: стояки труб ПВХ.

* 1. Система вентиляции: вентиляция естественная приточно-вытяжная
	2. Санитарно-техническое оборудование: не предусмотрено
	3. Телекоммуникации - не предусмотрено.

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

Подписи сторон:

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Игнатян Сасун Ашотович/

**Участник долевого строительства:**

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

 **Приложение № 2**

**К ДОГОВОРУ № \_\_\_\_\_\_**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.**

**План (чертеж) \_\_\_этажа Многоквартирного дома с указанием объекта долевого строительства**

Подписи сторон:

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Игнатян Сасун Ашотович/

**Участник долевого строительства:**

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

 **План (чертеж) объекта долевого строительства**

Подписи сторон:

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Игнатян Сасун Ашотович/

**Участник долевого строительства:**

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

 **Приложение № 2**

**К ДОГОВОРУ № \_\_\_\_\_\_**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.**

График платежей

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № периода | Дата платежа |  **Сумма аннуитетного платежа (руб.)**  |  в т.ч. к уплате по основному долгу (руб.)  |  в т.ч. сумма процентов (руб.)  |  Сумма основного долга до платежа (руб.)  | Сумма основного долга после платежа (руб.) |
| 1 | 14.10.2019 | **117 706,48**  | 117 706,48  | 0,00  | 3 979 960,00  | 3 862 253,52  |
| 2 | 13.11.2019 | **117 706,48**  | 117 706,48  | 0,00  | 3 862 253,52  | 3 744 547,04  |
| 3 | 13.12.2019 | **117 706,48**  | 117 706,48  | 0,00  | 3 744 547,04  | 3 626 840,56  |
| 4 | 13.01.2020 | **117 706,48**  | 117 706,48  | 0,00  | 3 626 840,56  | 3 509 134,08  |
| 5 | 13.02.2020 | **117 706,48**  | 117 706,48  | 0,00  | 3 509 134,08  | 3 391 427,60  |
| 6 | 13.03.2020 | **117 706,48**  | 117 706,48  | 0,00  | 3 391 427,60  | 3 273 721,12  |
| 7 | 13.04.2020 | **117 706,48**  | 117 706,48  | 0,00  | 3 273 721,12  | 3 156 014,64  |
| 8 | 13.05.2020 | **117 706,48**  | 117 706,48  | 0,00  | 3 156 014,64  | 3 038 308,16  |
| 9 | 15.06.2020 | **117 706,48**  | 117 706,48  | 0,00  | 3 038 308,16  | 2 920 601,68  |
| 10 | 13.07.2020 | **117 706,48**  | 117 706,48  | 0,00  | 2 920 601,68  | 2 802 895,20  |
| 11 | 13.08.2020 | **117 706,48**  | 117 706,48  | 0,00  | 2 802 895,20  | 2 685 188,72  |
| 12 | 14.09.2020 | **117 706,48**  | 117 706,48  | 0,00  | 2 685 188,72  | 2 567 482,24  |
| 13 | 13.10.2020 | **117 706,48**  | 102 448,90  | 15 257,58  | 2 567 482,24  | 2 465 033,34  |
| 14 | 13.11.2020 | **117 706,48**  | 102 047,46  | 15 659,02  | 2 465 033,34  | 2 362 985,88  |
| 15 | 14.12.2020 | **117 706,48**  | 102 695,71  | 15 010,77  | 2 362 985,88  | 2 260 290,17  |
| 16 | 13.01.2021 | **117 706,48**  | 103 794,76  | 13 911,72  | 2 260 290,17  | 2 156 495,41  |
| 17 | 15.02.2021 | **117 706,48**  | 103 083,67  | 14 622,81  | 2 156 495,41  | 2 053 411,74  |
| 18 | 15.03.2021 | **117 706,48**  | 105 892,33  | 11 814,15  | 2 053 411,74  | 1 947 519,41  |
| 19 | 13.04.2021 | **117 706,48**  | 106 101,40  | 11 605,08  | 1 947 519,41  | 1 841 418,01  |
| 20 | 13.05.2021 | **117 706,48**  | 106 355,27  | 11 351,21  | 1 841 418,01  | 1 735 062,74  |
| 21 | 14.06.2021 | **117 706,48**  | 106 297,85  | 11 408,63  | 1 735 062,74  | 1 628 764,89  |
| 22 | 13.07.2021 | **117 706,48**  | 108 000,83  | 9 705,65  | 1 628 764,89  | 1 520 764,06  |
| 23 | 13.08.2021 | **117 706,48**  | 108 019,42  | 9 687,06  | 1 520 764,06  | 1 412 744,64  |
| 24 | 13.09.2021 | **117 706,48**  | 108 707,49  | 8 998,99  | 1 412 744,64  | 1 304 037,15  |
| 25 | 13.10.2021 | **117 706,48**  | 101 629,31  | 16 077,17  | 1 304 037,15  | 1 202 407,84  |
| 26 | 15.11.2021 | **117 706,48**  | 101 399,85  | 16 306,63  | 1 202 407,84  | 1 101 007,99  |
| 27 | 13.12.2021 | **117 706,48**  | 105 037,35  | 12 669,13  | 1 101 007,99  | 995 970,64  |
| 28 | 13.01.2022 | **117 706,48**  | 105 018,09  | 12 688,39  | 995 970,64  | 890 952,55  |
| 29 | 14.02.2022 | **117 706,48**  | 105 989,84  | 11 716,64  | 890 952,55  | 784 962,71  |
| 30 | 14.03.2022 | **117 706,48**  | 108 674,03  | 9 032,45  | 784 962,71  | 676 288,68  |
| 31 | 13.04.2022 | **117 706,48**  | 109 368,67  | 8 337,81  | 676 288,68  | 566 920,01  |
| 32 | 13.05.2022 | **117 706,48**  | 110 717,06  | 6 989,42  | 566 920,01  | 456 202,95  |
| 33 | 14.06.2022 | **117 706,48**  | 111 707,10  | 5 999,38  | 456 202,95  | 344 495,85  |
| 34 | 13.07.2022 | **117 706,48**  | 113 600,84  | 4 105,64  | 344 495,85  | 230 895,01  |
| 35 | 15.08.2022 | **117 706,48**  | 114 575,16  | 3 131,32  | 230 895,01  | 116 319,85  |
| 36 | 13.09.2022 | **117 706,13**  | 116 319,85  | 1 386,28  | 116 319,85  | 0,00  |
| **Итого:** | **4 237 432,93**  | **3 979 960,00**  | **257 472,93**  |   |   |

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Игнатян Сасун Ашотович/

**Участник долевого строительства:**

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