

**ДОГОВОР № \_\_\_\_-2016**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Ярославль

«\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Космос»** (150000, г.Ярославль, ул. Кирова, д.12, оф.2, ИНН 7604275410, КПП 760401001, ОГРН 1157604002797), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Гатиатулина Александра Нигматуловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол- \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»;
- Разрешение на строительство № 76-RU76517305-031-2016, выдано 03.03.2016 г. Администрацией Заволжского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области. Срок действия до 03.03.2018 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 13.07.2016 г., выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области. О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 июля 2016 г. сделана запись регистрации №76-76/023-76/024/003/2016-3280/5. Земельный участок общей площадью 10238 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 76:17:107101:1877, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, д.Мостец -Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте <http://sk-kosmos.com/>

**ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

**Объект недвижимости- Жилой комплекс** – семь жилых домов с придомовой территорией в границах принадлежащего застройщику земельного участка площадью 10238 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, д.Мостец (строительный адрес).

**Многоквартирный жилой дом** – каждый из семи жилых домов, входящих в состав Жилого комплекса.

**Квартира** - объект долевого строительства, структурно обособленное помещение, входящее в состав Жилого комплекса согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Жилом комплексе и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий.

**Земельный участок** – площадью 10238 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 76:17:107101:1877, принадлежит ООО «Космос» на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 30.05.2016 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 13.07.2016 г., выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области. О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 июля 2016 г. сделана запись регистрации №76-76/023-76/024/003/2016-3280/5.

**Разрешение на строительство** – документ № 76-RU76517305-031-2016, выдано 03.03.2016 г. Администрацией Заволжского сельского поселения Ярославского муниципального района Ярославской области. Срок действия до 03.03.2018 г.

**Проектная декларация** – документ, обязательный для публикации застройщиком в средствах массовой информации, включающий в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства, размещена на сайте в сети интернет.

**Участник долевого строительства, Дольщик** – гражданин (или юридическое лицо), обязующийся уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

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

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

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

**Расчетная площадь Квартиры** - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма общей площади Квартиры и Площади лоджий (балконов), подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,5 - для лоджий, с понижающим коэффициентом 0,3 - для балконов соответственно.

**Общее имущество Жилого комплекса** – ИТП, электрощитовая, тамбуры входов, технологические коридоры с инженерными коммуникациями в цокольном этаже, лестничные клетки, лестничные марши, площадки перед квартирами, венткамеры, узел ввода водопровода, комнаты уборочного инвентаря, земельный участок, на котором расположен Жилой комплекс, с элементами озеленения, благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами, расположенными на указанном земельном участке, за исключением площадей, переданных Участникам долевого строительства в процессе реализации проекта.

**Цена Договора** (стоимость долевого участия) - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Квартиры и на оплату услуг Застройщика.

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

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

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является долевое участие Сторон в финансировании строительства Семи жилых домов с придомовой территорией, расположенных на земельном участке с кадастровыми номерами 76:17:107101:1877, по строительному адресу: Ярославская обл., Ярославский район, Пестрецовский с/о, д.Мостец (г.Ярославль, ул.Папанина напротив дома 26/33), именуемый в дальнейшем Жилой комплекс, в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность, определенной в договоре доли (части) построенного Жилого комплекса.

1.2. По окончании строительства Жилого комплекса и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дольщику передается в собственность, находящееся в Жилом комплексе **вновь созданное жилое помещение (квартира) № \_\_\_\_ (\_\_\_\_) на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже в многоквартирном жилом доме № \_\_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_ кв.м. и состоящее из \_\_\_\_ (\_\_\_\_) комнат** (далее по тексту - жилое помещение/квартира).

Технические характеристики жилого помещения, план квартир с указанием местоположения на плане Жилого комплекса и Многоквартирного жилого дома и их описание (в соответствии со ст. 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ) составленное Застройщиком и согласованное с Дольщиком, указаны в Приложении № 1,2 которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Срок ввода Жилого комплекса в эксплуатацию — не позднее I квартал 2018 г. Датой ввода Жилого комплекса в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод в эксплуатацию. Застройщик обязан передать, а Дольщик – принять жилое помещение (квартиру) по передаточному акту, составленному по форме Застройщика, не позднее 6 (шести) месяцев с даты ввода в эксплуатацию Жилого комплекса. Застройщик вправе закончить строительство Жилого комплекса и передать Квартиру Дольщику ранее указанного срока.

В случае если строительство Жилого комплекса не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до наступления

срока передачи квартиры направляет Дольщику предложение об изменении срока передачи квартиры. Изменение срока передачи квартиры оформляется дополнительным соглашением.

1.4. По завершению строительства Жилого комплекса, сдаваемая общая проектная площадь Квартиры, указанная в п.1.2. настоящего договора может изменяться, что повлечет за собой изменение стоимости Квартиры в порядке указанном в п.2.3. настоящего договора.

1.5. Застройщик осуществляет строительство квартир в Жилом комплексе, указанном в п.1.1. настоящего договора, в соответствии с комплектацией отделки Квартиры, приведенной в приложении №1.

1.6. Застройщик гарантирует, что Квартира, указанная в п. 1.2. настоящего договора, не заложена, в споре и под запретом (арестом) не состоит, не обременена правами третьих лиц, включая залог, иные права и ограничения, аналогичный договор на вышеуказанную Квартиру ни с кем более не заключен. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами.

### ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. По согласованию сторон цена настоящего договора составляет на момент заключения договора \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 коп., из расчета стоимости в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.00 коп. за 1 (один) квадратный метр, являющейся твердой и неподлежащей изменению, кроме случаев, предусмотренных п. 2.3. настоящего договора.

2.2. Оплата по договору будет производиться на следующих условиях:  
Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на счет Застройщика не позднее дня следующего за днем государственной регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области. Назначение платежа: «Оплата по Договору №1\_2016 участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома от «\_\_» июля 2016г». Оплата может быть произведена наличными денежными средствами которые вносятся в кассу Застройщика и подтверждается соответствующими документами.

Обязательства участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика, либо наличными денежными средствами в кассу Застройщика.

2.3. В случае увеличения фактической площади передаваемой Квартиры, согласно обмерам общей площади, произведенным органами технической инвентаризации, Стороны производят перерасчет стоимости квартир исходя из сложившейся общей площади Квартиры и стоимости одного квадратного метра Квартиры, указанного в пункте 2.1. настоящего договора.

Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства, производится Дольщиком в течение пяти рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления (счета).

2.4. В случае уменьшения фактической площади передаваемой Квартиры, согласно обмерам общей площади, произведенным органами технической инвентаризации, Застройщик компенсирует (возвращает) Дольщику денежную сумму исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, указанного в пункте 2.1. настоящего договора.

2.5. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику, определенный в п. 2.1. настоящего договора, а также стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства являются фиксированными и изменению не подлежат при условии выполнения Дольщиком обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных в п. 2.2. настоящего договора.

2.6. Цена договора включает компенсацию затрат застройщика на организацию строительства, в том числе, приобретение земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, в котором будет располагаться Квартира Участника долевого строительства

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Дольщики обязаны:

3.1.1. Своевременно и в полном объеме предоставлять средства для строительства Жилого комплекса в соответствии с условиями настоящего договора, то есть оплатить денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных в пунктах 2.1, 2.2. и 2.3. настоящего Договора, на основании документов, оформленных Застройщиком.

3.1.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика

осмотреть и принять Квартиру по акту приема-передачи.

3.1.3. После подписания акта приема-передачи жилого помещения, либо после истечения 7 (семи) дней, в течение которых Дольщик обязан был принять жилое помещение, последние самостоятельно несут расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией жилого помещения и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

3.1.4. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить никакие перепланировки и переустройства Квартиры, а также изменение фасада дома, не производить установку дополнительного оборудования, в т.ч. дополнительной металлической двери в Квартиру и на лестничную площадку.

В случае самовольного выполнения Дольщиком работ по перепланировке и переустройству Квартиры или по изменению фасада дома Застройщик вправе ограничить Дольщикам свободный доступ в Квартиру, установив собственные входные двери и замки. В этом случае Застройщик взыскивает с Дольщиков средства, необходимые для приведения Квартиры в проектное состояние, самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Дольщику не подлежат.

В случае аварии внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине ( в том числе при нанесении ущерба квартирам других Дольщиков) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

3.1.5. Самостоятельно нести все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и оформлением права собственности на Квартиру.

3.1.6. В случае получения в порядке, предусмотренном п. 3.4.4. Договора, требования Застройщика о предоставлении согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в пп. 1.1.,1.2. Договора, и/или подписание дополнительного соглашения к Договору в связи с изменениями характеристик земельного участка на котором расположен Объект недвижимости, обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика и/или совершить все действия, необходимые для подписания и государственной регистрации указанного дополнительного соглашения. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

3.1.7. Исполнить принятые на себя обязательства в полном объеме и надлежащим образом.

3.2. Дольщик вправе:

3.2.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительных работ.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Исполнять обязанности, осуществлять права и нести ответственность в объеме, предусмотренном действующими строительными нормами и иным и законодательными актами, обычаями делового оборота и положениями настоящего договора на этапе подготовительных работ, при проектировании, строительстве и вводе Дома в эксплуатацию.

3.3.2. Осуществлять технический надзор за строительными, монтажными и проектными работами, осуществлять поставку оборудования, входящую в функции Застройщика.

3.3.3. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению – на строительство Дома.

3.3.4. Застройщик обязуется извещать Дольщика об организационных собраниях по вопросам создания Жилого комплекса.

3.3.5. Принять участие в приемке законченного строительством и подготовленного к эксплуатации Жилого комплекса с его инженерной инфраструктурой, а также получить Разрешение на ввод в эксплуатацию.

3.3.6. После получения Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию в течение 15 (десяти) дней передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

3.3.7. Передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в соответствии с комплектацией отделки Квартиры, приведенной в Приложении №1, не позднее 6 (шести) месяцев с момента ввода Жилого комплекса в эксплуатацию.

Площадь лестничных проемов, лестничных площадок, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

Из состава общего имущества, подлежащего передаче в общую долевую собственность всех собственников жилых помещений, исключаются площади открытых террас, расположенных на крышах Многоэтажных жилых домов. Террасы, находящиеся на крышах Многоэтажных домов являются собственностью владельцев квартир, расположенных на последних этажах и оборудованных выходами на указанные террасы.

3.4. Застройщик имеет право:

3.4.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а так же самостоятельно обеспечивать поиск других Дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

3.4.2. Самостоятельно выбирать подрядчиков (субподрядчиков) для выполнения работ по строительству Дома.

3.4.3. Требовать от Дольщика своевременного финансирования для осуществления строительства Дома в объеме и сроки, определенные настоящим договором.

3.4.4. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Дольщиком, решать вопросы об изменении проектных решений, вносить любые изменения в проект, в случае, если такие изменения не затрагивают технические характеристики жилого помещения, являющегося предметом настоящего договора.

#### 4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА КВАРТИРЫ.

4.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему договору, должно соответствовать проектной документации на Жилой комплекс, требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям в области строительства. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

4.2. Гарантийный срок на многоквартирный дом, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого комплекса, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

Гарантийный срок, установленный для квартир, не распространяется на сантехническое и электрическое оборудование.

4.3. При выявлении Дольщиком скрытых дефектов в Квартире в пределах гарантийного срока, Дольщики обязаны немедленно письменно уведомить об этом Застройщика в целях предъявления претензий к строительным организациям и устранения дефектов в разумные сроки, но не более тридцати календарных дней с момента письменного предъявления Дольщиком требований об их устранении.

#### 5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Передача квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

5.2. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод дома в эксплуатацию Застройщик передает квартиру не позднее предусмотренного настоящим договором срока.

5.3. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи или иного срока передачи согласованного Сторонами направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Жилого комплекса и о готовности квартиры к передаче.

5.4. Застройщик в сообщении предупреждает Дольщика о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия со стороны Дольщика.

5.5. Сообщение направляется Дольщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Дольщиками почтовому адресу или вручается лично Дольщику под расписку.

5.6. Дольщик, получивший сообщение от Застройщика о завершении строительства и о готовности квартиры к передаче обязан приступить к её принятию в течение 7 (семи) дней со дня получения указанного сообщения.

5.7. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный п. 5.6. настоящего договора срок или при отказе от принятия квартиры, Застройщик по истечении 7 (семи) дней со дня предусмотренного договором срока передачи вправе составить односторонний акт о передаче квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признаётся перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Квартиры.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры до приемки ее Дольщиком или указанным им третьим лицом по акту приема-передачи, но не более срока 7 (семи) дней с момента уведомления Дольщиков о готовности Застройщика передать Квартиру по акту приема-передачи. По истечении 7 (семи) дней с момента оповещения Дольщика риск случайной гибели или повреждения Квартиры автоматически переходит на Дольщика.

6.2. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры по истечении 7 (семи) дней со дня, когда Квартира должна быть передана Дольщику, и если Дольщик письменно не уведомил Застройщика о существенной причине (болезнь, командировка) задержки приемки, то он несет ответственность в форме пени в размере 0,2 % от суммы настоящего договора за каждый день просрочки.

6.3. Застройщик не несет ответственности за нарушение договорных обязательств, если это вызвано несвоевременным оформлением разрешительных документов на данный Объект со стороны разрешительных органов (государственных или муниципальных) власти.

6.4. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п.2.2. настоящего договора он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п.2.3. настоящего договора он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.6. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.8. В случае отказа Дольщика от настоящего договора после его подписания и передачи для государственной регистрации в Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области, Дольщики обязаны уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1.

## 7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- право собственности на земельный участок;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

7.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

7.3. Залогом имущества, предусмотренным пунктами 7.1. – 7.2. настоящего договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участникам, в случаях, предусмотренных настоящим Договором;

2) уплата Участникам денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участникам Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с Договором.

7.4. После заключения Застройщиком Договора с Участниками долевого строительства имущество, указанное в п. 7.1, в порядке последующего залога может передаваться банку

(последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства.

7.5. С момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект.

7.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

7.7. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- 1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта;
- 2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участникам.

7.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные пунктом 7.7. независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

7.9. При обращении взыскания на предмет залога Застройщик и залогодержатели, указанные в п. 7.4. настоящего Договора, в полном объеме несут солидарную ответственность по обязательствам Застройщика перед Участниками, исполнение которых обеспечено залогом.

7.10. Ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечена в соответствии с действующим законодательством.

## 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ФОРС-МАЖОРА

8.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) таких как: стихийные либо военные действия, эпидемии, а также издание актов государственной власти и местного самоуправления, повлекших за собой полное или частичное невыполнение сторонами обязательств по настоящему договору, стороны освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств. О наступлении этих обстоятельств непреодолимой силы стороны уведомляют друг друга в письменной форме со ссылкой на конкретные обстоятельства, делающие невозможным выполнение условий договора, и документальным их подтверждением.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Дольщик или Застройщик не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

8.3. Если обстоятельства, предусмотренные п.8.1. настоящего договора, продлятся свыше 3 месяцев, стороны договора должны договориться о приостановлении строительства Жилого комплекса и Квартиры. Если стороны не придут к согласию, сторона, которая затронута обстоятельствами непреодолимой силы, вправе расторгнуть договор в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы у подрядчиков Застройщика считается возникновением этих обстоятельств у Застройщика.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор может быть дополнен или изменен по взаимному согласию сторон. Все изменения и дополнения оформляются в простой письменной форме в виде дополнительных соглашений и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Настоящий договор не рассматриваются сторонами как договор купли-продажи или реализации товара.

9.3. Уступка Дольщиками прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства при условии полной оплаты цены договора и с согласия Застройщика.

В случае уступки права требования по настоящему Договору первоначальные Дольщики обязаны письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации договора уступки и предоставить при этом Застройщику копию договора уступки с отметкой о государственной регистрации (с

представлением оригинала для сверки), а также все необходимые данные, включая контактную информацию, о новом Дольщике.

В случае неисполнения первоначальными Дольщиками обязанности по уведомлению Застройщика о состоявшейся уступке, Застройщик вправе в соответствии со ст. 382 ГК РФ исполнить свои обязанности по настоящему договору в пользу первоначальных Дольщиков.

Подписанием настоящего договора Дольщик дает свое согласие Застройщику на внесение изменений по виду разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 76:17:107101:1877, по строительному адресу: Ярославская обл., Ярославский район, Пестрецовский с/о, д. Мостец (г.Ярославль, ул.Папанина напротив дома 26/33), с существующего на «многоквартирные жилые дома до 4-х этажей(включительно)», а также на внесение изменений этажности Жилого комплекса с 3-х этажного на 4-х этажный жилой комплекс – семь жилых домов с придомовой территорией в границах принадлежащего застройщику земельного участка площадью 10238 м2, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, д.Мостец, в том числе внести указанные изменения в проект, заключение негосударственной экспертизы, разрешение на строительство и иную необходимую документацию. Подписание отдельных согласий Дольщиков не требуется.

9.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (Квартиры).

9.5. Обязательства Дольщиков считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (Квартиры).

9.6. В случае смерти Дольщика его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное, Застройщик не вправе отказать таким наследником.

9.7. При изменении реквизитов (паспортных данных, адреса, номера расчетного счета, телефонов и т.п.) стороны обязаны в течение 7 (семи) дней известить друг друга в письменной форме о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты.

9.8. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.9. В случаях возникновения споров и разногласий по настоящему договору стороны примут все меры к достижению согласия путем переговоров, при не достижении согласия споры подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством.

9.10. Настоящий договор заключен в письменной форме в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий - остается в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

9.11. Настоящий договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации в Управлении государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

9.12. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### **Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Космос»**

Юридический адрес: 150000, г.Ярославль, ул. Кирова, д.12, оф.2,

Почтовый адрес: 150000, г.Ярославль, ул.Трефолева, д.11

ИНН 7604275410, КПП 760401001, ОГРН 1157604002797

тел. 990777,(4852)313908,e-mail: sk\_kosmos@mail.ru

р/сч 40702810002000017887 в В Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» БИК 047888760  
к/сч 30101810300000000760

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Гатиатулин А.Н.

МП

**Дольщик:**





Техническое описание

Жилое помещение (квартира) № \_\_ (\_\_\_\_) на \_\_ (\_\_\_\_) этаже Многоквартирного жилого дома №\_\_ в Жилом комплексе- из семи жилых домов с общей придомовой территорией, принадлежащей застройщику для строительства, и для целей не связанных со строительством (для благоустройства), расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельский округ, д. Мостец, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. и состоящее из \_\_ (\_\_\_\_) комнат.

Теплоснабжение — индивидуальное (индивидуальные двухконтурные котлы, радиаторы)  
Электричество - счетчик и ввод в квартиру  
Окна- алюминиевый профиль  
Лоджии — предусмотрены на всех этажах многоэтажного жилого дома  
Полы- выравнивающая стяжка  
Металлодеревянная входная дверь  
Стены- без штукатурки  
Потолок- без отделки

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Космос»**

Юридический адрес: 150000, г.Ярославль, ул. Кирова, д.12, оф.2,

Почтовый адрес: 150000, г.Ярославль, ул.Трефолева, д.11

ИНН 7604275410, КПП 760401001, ОГРН 1157604002797

тел. 990777,(4852)313908,e-mail: sk\_kosmos@mail.ru

р/сч 40702810002000017887 в В Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» БИК 047888760

к/сч 30101810300000000760

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Гатиатулин А.Н.

МП

**Дольщик:**

Приложение № 2

к договору № \_\_\_\_-2016 участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 года

Жилой дом № \_\_\_\_, жилое помещение (квартира) \_\_ (\_\_\_\_) на \_\_ (\_\_\_\_) этаже общей проектной площадью \_\_\_\_ кв.м. и состоящее из \_\_ (\_\_\_\_) комнат.

План этажа

## План квартиры

### **Застройщик:**

#### **Общество с ограниченной ответственностью «Космос»**

Юридический адрес: 150000, г.Ярославль, ул. Кирова, д.12, оф.2,

Почтовый адрес: 150000, г.Ярославль, ул.Трефолева, д.11

ИНН 7604275410, КПП 760401001, ОГРН 1157604002797

тел. 990777,(4852)313908,e-mail: sk\_kosmos@mail.ru

р/сч 40702810002000017887 в В Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» БИК 047888760

к/сч 30101810300000000760

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Гатиатулин А.Н.

МП

**Дольщик:**