

**Договор АэП2-  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Ярославль

« » 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Фора», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Прокофьевой Светланы Матвеевны**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

---

-, именуемые в дальнейшем «Участники долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее «Договор») заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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», Федеральным законом от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

1.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) комплекс многоквартирных домов с инженерными коммуникациями (1 и 2 этап), расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Фрунзенский район, пос. Сокол, дом 31а, жилой дом № 2 (далее - Многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства в общую совместную собственность при условии полного и надлежащего исполнения последним своих обязательств, в том числе по оплате цены Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства расположен на земельном участке из земель населенных пунктов общей площадью 13061,0 кв.м. с кадастровым номером 76:23:061401:654, расположенном по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Фрунзенский район, пос. Сокол, дом 31а, принадлежащем Застройщику на основании договора № 1560-ф-Яр аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 01.10.2022 года, запись в Едином государственном реестре недвижимости № 76:23:061401:654-76/097/2022-21 от 05.12.2022г., Разрешение на строительство **76-301000-592-2017 от 29.12.2017 года**, (в редакции от 07.06.2024 г, 08.08.2025 г, 24.09.2025г. – выдано министерством строительства Ярославской области), выдано Департаментом строительства Ярославской области.

Застройщик опубликовал в соответствии с законодательством проектную декларацию путем размещения информации на официальном сайте Застройщика <http://aeropark.fora.eco> и на информационном портале <http://наш.дом.рф>

1.3. Объектом долевого строительства является:

- \_\_\_\_\_ (строительный номер) - жилое помещение, общей проектной площадью \_\_\_ метров квадратных. В общую проектную площадь квартиры входит общая площадь помещений \_\_\_ метров квадратных без учета площади балкона (лоджии), находящаяся на \_\_\_\_\_ в Многоквартирном жилом доме (по тексту Договора – Объект долевого строительства).

План Объекта долевого строительства и перечень потребительских качеств приведены в Приложении №1 и Приложении №2, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Указанный в п.1.2 и 1.3 Договора адрес Многоквартирного жилого дома является строительным адресом, после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

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

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик имеет право корректировать проектную декларацию. Настоящим, Участник долевого строительства подтверждает, что корректировка проектной документации при которой сохраняются основные характеристики Объекта долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором, не рассматриваются Сторонами, как существенная и не влечет возникновение у Участника долевого строительства прав, предусмотренных п.7.8., Договора. Участник долевого строительства дает безусловное согласие на внесение Застройщиком изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

1.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Не является общим имуществом собственников помещений Многоквартирного жилого дома следующее имущество: газовая котельная на отопление и приготовление горячей воды (котлы с комплектами управления и автоматики), газопровод, нежилое помещение и ограждающие конструкции газовой котельной, инвентарные и офисные помещения первого и подземного этажа, парковочные места на специально отведенном надземном паркинге.

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

1.7. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома – **3 квартал 2026 года.**

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - в течение шести месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в сроки, предусмотренные Договором.

Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

1.8 Участники долевого строительства безвозмездно уступает городу Ярославлю в лице его уполномоченных органов и организаций и/или сетевым организациям право на долю в наружных инженерных сетях электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетях, объектах инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах границ земельного участка указанного в п.1.2. Договора.

1.9. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

1.10. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства, его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

1.11. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Все платежи и расчеты по настоящему Договору осуществляются в рублях РФ. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу счет, № \_\_\_\_\_, открытый в Северо-Западный банк ПАО Сбербанк (далее – Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (также по тексту Договора – Депонент), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (также по тексту Договора – Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:  
Эскроу-агент:

Депонент:

Бенефициар: ООО СЗ «Фора», ИНН 7604213276, КПП 760601001, ОГРН 1117604016463, место нахождения: 150040, Ярославль, пр-т Октября, д. 46, пом. 5, адрес электронной почты: info@vybor76.ru, номер телефона: (4852) 770-130, 338-538.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Объекта долевого строительства считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению денежных средств на счет эскроу в указанный в п.2.4. Договора срок, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

2.2. На дату заключения настоящего Договора стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанного в п.1.3. настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_.

2.3. Общая стоимость Объекта долевого строительства (Депонируемая сумма), указанного в п.1.3 настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_, исчисление производится исходя из общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.3 Договора, умноженной на стоимость одного квадратного метра Объекта, указанного в п.2.2 Договора.

2.4. Перечисление денежных средств, осуществляется после государственной регистрации Договора и государственной регистрации ипотеки (залога прав требования) в силу закона в пользу Банка.

2.5. Цена Объекта долевого строительства, указанная в пункте 2.3 Договора, является окончательной и не подлежит изменению, кроме случая, установленного п.2.6 Договора.

2.6. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения общей площади Объекта долевого строительства. Данное правило применяется в случае отличия фактической величины площади Объекта долевого строительства более чем на 3% от проектной величины площади. При этом, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства исчисляется как сумма общей площади помещений (уточненная по данным технической инвентаризации). Если согласно данным технической инвентаризации общая площадь Объекта долевого строительства составит менее 97% от размера площади, оговоренной в п.1.3 Договора, Застройщик обязан в течение 30 дней с момента получения письменного уведомления Участника долевого строительства вернуть излишне внесенные денежные средства по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения Договора. При этом стоимость 3% оговоренного в данном пункте отклонения в площади Объекта долевого строительства оплате не подлежит. В случае, если согласно данным технической инвентаризации фактическая величина площади Объекта долевого строительства окажется больше чем на 3% от проектной величины площади, оговоренной в п.1.3 Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, исходя из установленной цены одного квадратного метра на дату заключения Договора, умноженной на разницу между фактической величиной площади Объекта долевого строительства и проектной в течение 10 рабочих дней с момента получения результатов технической инвентаризации (кадастрового учета) Многоквартирного жилого дома и получения соответствующего уведомления от Застройщика.

2.7. При заключении Договора, Стороны предусмотрели, что указание в техническом плане, кадастровом паспорте на Объект долевого строительства, а в последующем и в едином государственном реестре недвижимости площадей лоджий/балконов в составе инвентарной площади Объекта долевого строительства с учетом понижающих коэффициентов в соответствии с п. 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. Приказом Минземстроя РФ от 04 августа 1998 г., с изменениями от 04 сентября 2000 г.), не считается уменьшением фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору и не влечет в этой связи изменения цены Договора.

2.8. Право требования передачи Объекта долевого строительства и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства возникают у последнего только после полного исполнения Участником долевого строительства денежного обязательства по оплате цены Договора.

Участник долевого строительства соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства возникает только после полной оплаты Участником

долевого строительства цены Договора, в том числе по п.2.6 Договора. В противном случае в соответствии со ст.406 ГК РФ обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не возникает до момента полной оплаты цены Договора, при этом для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст.6 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

3.1.2. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором и в установленном Договором порядке, при этом допускается досрочное исполнение Заказчиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

3.1.4. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора.

3.1.6. Получить в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.1.7. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе справку об оплате Объекта долевого строительства, в течение трех рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи.

3.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта на Объект долевого строительства, либо подписание Застройщиком в одностороннем порядке передаточного акта, иного документа в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

#### **3.2. Участник долевого строительства обязуется:**

3.2.1. Своевременно оплатить цену Договора.

3.2.2. Совместно с Застройщиком передать настоящий Договор и последующие дополнительные соглашения к нему на государственную регистрацию в срок, согласованный с Застройщиком, но не позднее 7 (Семи) дней с даты подписания. В случае уклонения Участника от регистрации Договора или последующих соглашений к нему в указанный срок, Застройщик вправе расторгнуть Договор.

3.2.3. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в течение 2-х календарных месяцев с момента подписания сторонами передаточного акта на него.

3.2.4. С даты подписания передаточного акта Объект долевого строительства пропорционально своей доле в Объекте долевого строительства оплачивать услуги по содержанию и ремонту Объекта долевого строительства и общего имущества в Многоквартирном жилом доме, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе водо-, тепло-, газо-, электроснабжению, канализации и т.п. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многоквартирным жилым домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного жилого дома организации, выбранной Застройщиком по своему усмотрению. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства последний самостоятельно и за свой счёт обязуется оплачивать коммунальные услуги и иные расходы по содержанию жилья.

3.2.5. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.2.6. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику, направив письменное требование об устранении недостатков.

3.3. Своевременно (в течение 10 календарных дней) уведомлять Застройщика об изменении адреса и других данных, способных повлиять на выполнение Сторонами обязательств по Договору.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта на Объект долевого строительства.

3.5. Участник долевого строительства извещен Застройщиком и соглашается с правом Застройщика расторгнуть временные договоры тепло-, водо- и энергоснабжения Многоквартирного жилого дома в случае отсутствия решения участников долевого строительства по вопросу выбора эксплуатирующей организации.

3.6. Участник долевого строительства извещен Застройщиком о недопустимости самовольного переоборудования жилого помещения и внутриквартирных инженерных сетей до момента заключения постоянных договоров тепло-, водо-, энергоснабжения и подписания передаточных актов всех квартир Многоквартирного жилого дома. В случае нарушения установленных условий и возникновении последующей необходимости повторных испытаний оборудования, проведения иных наладочных (пусконаладочных) работ, на Участника долевого строительства, допустившего соответствующие нарушения, будет возложена обязанность возмещения убытков Застройщика и/или третьих лиц.

3.7. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, информацией о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного жилого дома до подписания настоящего Договора. Участнику долевого строительства разъяснено, что он имеет право в любое время ознакомиться с вносимыми в проектную декларацию изменениями и дополнениями, информацией о Застройщике и проекте строительства в объемах и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Указанные документы находятся по адресу: г. Ярославль, пр-т. Октября, д. 46 и доступны для ознакомления в часы работы Застройщика.

3.8. Участник долевого строительства обязуется до окончания гарантийного срока, установленного в п.5.2 настоящего Договора, сохранять первоначальный облик фасада Многоквартирного жилого дома, лоджий и балконов, не устанавливать внешние блоки кондиционеров и иного оборудования, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Многоквартирного жилого дома, на лоджиях и балконах. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он за собственный счет восстанавливает прежний облик фасада.

3.9. 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.п.5.2, 5.3 настоящего Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

4.3. Застройщик не менее, чем за один месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию Объекта долевого строительства.

Сообщение направляется в порядке, установленном законодательством РФ, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства под расписку.

4.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о повторной приемке после устранения недостатков, выявленных при передаче Объекта долевого строительства, обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта. Для определения обоснованности такого отказа и обследования Объекта долевого строительства Стороны в праве привлечь экспертные организации. Проведение комиссии назначается Застройщиком после получения письменного отказа от подписания передаточного акта.

Подписывая передаточный акт без замечаний Участник долевого строительства подтверждает, что Застройщиком устранены в полном объеме все недостатки Объекта долевого строительства, о которых Участником долевого строительства было заявлено до подписания такого акта.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении одного месяца со дня получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.7. Участник долевого строительства дает согласие на досрочную передачу Объекта долевого строительства.

4.8. Участник долевого строительства обязан произвести расчеты по Договору, в т.ч. по доплате за дополнительную площадь по результатам инвентаризации, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче по передаточному акту.

Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется только при исполнении последним всех своих финансовых обязательств по настоящему Договору. При наличии у Участника долевого строительства задолженности по настоящему Договору передаточный акт на Объект долевого строительства оформляется только после полного погашения задолженности. При этом Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Объекта долевого строительства. Независимо от даты оформления передаточного акта Участник долевого строительства несет расходы по содержанию Объекта долевого строительства (включая общее имущество) и оплачивает коммунальные услуги с даты оформления передаточного акта, подтверждающего отсутствие претензий к Объекту долевого строительства, а при нарушении сроков и порядка приемки, установленных в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче – с даты, указанной в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.9. После ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в целях своевременного перехода дома в эксплуатацию специализированной управляющей организацией - для обеспечения возможности заключения эксплуатирующей организацией постоянных договоров на водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение - Стороны договорились предпринять все усилия для организации и участия в собрании будущих собственников жилья по вопросу выбора способа управления Многоквартирным жилым домом. Указанное собрание может быть проведено по инициативе Застройщика, который уведомляет Участника строительства о времени и месте такого собрания.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, определяется на основании технической документации завода-изготовителя. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование распространяется при условии его своевременного технологического осмотра и обслуживания, в соответствии с рекомендациями, установленными законодательством РФ и производителем.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

При обнаружении в период гарантийного срока отступлений от условий Договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным к использованию по назначению, сторонами Договора согласован следующий порядок действий:

- Участник долевого строительства обязан незамедлительно письменно сообщить о них Застройщику и потребовать безвозмездного устранения данных отступлений и недостатков в нормативные сроки,
- в случае, если Застройщиком недостатки Объекта долевого строительства по письменному требованию не устранены, Участник долевого строительства вправе предъявить к Застройщику требования о компенсации стоимости работ, по устранению выявленных дефектов либо о соразмерном уменьшении цены Договора.

Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки в Объекте долевого строительства при его приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в передаточном акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства без проверки, либо не сообщивший Застройщику о недостатках Объекта долевого строительства в письменном виде, лишается права ссылаться на недостатки Объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки).

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

5.6. Стороны согласовали, что к обязательным требованиям, применяемым к качеству Объекта долевого строительства относятся исключительно национальные стандарты и своды правил (части таких стандартов и сводов правил), внесенные в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года № 1521, в редакции, действующей на момент заключения настоящего Договора. Документы, в области стандартизации, внесенные в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», к обязательным требованиям,

применяемым к качеству Объекта долевого строительства, не относятся и на отношения сторон не распространяются.

Гарантия на радиаторы отопления, гибкую подводку, шаровые краны, дверную и оконную фурнитуру, ручки, замки, приборы учета устанавливается 1 (один) год со дня ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, за исключением быстроизнашивающихся деталей и расходных материалов (электролампочки, резиновые прокладки, и т.п.), которые не подлежат гарантийному обслуживанию.

По истечении сроков службы элементы, системы и оборудование Объекта долевого строительства подлежат капитальному ремонту либо замене Участником долевого строительства во избежание причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Участника долевого строительства и (или) третьих лиц.

## **6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Стороны пришли к соглашению, что уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора, после письменного согласия Застройщика и согласования формы договора уступки прав и обязанностей до его регистрации.

6.2. Уступка права требований по Договору допускается после письменного согласования Застройщиком и возможна с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, действующим законодательством.

6.3. Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом расходы по государственной регистрации уступки прав требования по настоящему Договору распределяются между Участником долевого строительства и новым участником самостоятельно.

По соглашению сторон Застройщик за счет Участника долевого строительства может подготовить договор уступки прав требования и организовать его государственную регистрацию. При выполнении технических работ по подготовке пакета документов для уступки права требования силами Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику вознаграждение в размере 1% от цены настоящего Договора путем внесения денежных средств в кассу Застройщика либо на р/с в трехдневный срок с момента подписания акта приема-передачи оказанных услуг.

6.4. О государственной регистрации перехода прав по настоящему договору Участник долевого строительства в 10-дневный срок со дня регистрации договора уступки права обязан в письменной форме уведомить Застройщика.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ.**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ярославской области.

7.2. С целью государственной регистрации настоящего Договора Стороны совместно подают заявление и комплект документов, необходимых для государственной регистрации.

7.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания.

Настоящий Договор действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.4. Изменения и дополнения в настоящий Договор могут быть внесены только по взаимному согласию Сторон, оформленному дополнительным соглашением, подлежащим государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

7.5. Настоящий Договор подлежит расторжению по соглашению Сторон либо в судебном порядке по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Дополнительно, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

- при нарушении Участником долевого строительства сроков расчетов, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора более чем на 60 (Шестьдесят) календарных дней или нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев. Нарушением сроков расчетов признается, как просрочка единовременного платежа, так и любого очередного платежа;

- при нарушении Участником долевого строительства сроков приемки Объекта долевого строительства, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора более чем на 10 (Десять) календарных дней.

- иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пп. 7.5 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 Закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 7.5 Договора.

7.6. Нарушение Участником долевого строительства сроков расчетов, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора и сроков приемки Объекта долевого строительства, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, более чем на 10 (Десять) календарных дней признается Сторонами существенным нарушением условий Договора.

При этом нарушением предусмотренного настоящим Договором срока приемки Объекта долевого строительства является как несвоевременное начало приемки в срок, указанный в сообщении Застройщика, так и нарушение срока повторной приемки после устранения недостатков либо срока завершения приемки.

7.7. В случае расторжения Договора (одностороннего отказа от него) Застройщик привлекает к участию нового участника долевого строительства.

7.8. Участник долевого строительства имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

7.9. Участник долевого строительства одобряет и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, указанного в п.1.2. Договора, его частей, права аренды на него; а также по владению и пользованию данным земельным участком, предоставленным для строительства Многоквартирного жилого дома, а также дает согласие на совершение действий (в т.ч., но не исключительно, на проведение межевания земельного участка под эксплуатацию Многоквартирного жилого дома); на изменение проектной документации, которые могут повлечь уменьшение помещений в доме, подлежащих передаче в составе общего имущества Многоквартирного жилого дома всем участникам долевого строительства, не более чем на 20%.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

8.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, последний вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения установленных Договором сроков первоначального и окончательного платежей, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки до даты исполнения обязанности по полной оплате Объекта долевого строительства.

8.4 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.5. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру ниже -15<sup>0</sup>С, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности (в том числе ледяной дождь); пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.6. Не является нарушением со стороны Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, задержка в подписании передаточного акта, вызванная невыполнением Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3, 2.4, 2.6 настоящего Договора (не уплата цены Договора).

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение тридцати дней с момента ее получения. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросу в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

9.2. Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), паспортных данных, реквизитов и/или почтовых адресов. ЗАСТРОЙЩИК информирует УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет. При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

9.3. Письменная форма сообщений, уведомлений, информации по настоящему Договору считается соблюденной, если иное не предусмотрено настоящим Договором при передаче информации Участникам долевого строительства любым из следующих способов:

- путем направления письменного сообщения каждому Участнику долевого строительства по адресу, указанному Участником долевого строительства;
- путем вручения Участнику долевого строительства информации лично под расписку;
- путем размещения информации на официальном сайте Застройщика

<http://aeropark.fora.eco>

- по истечении одного месяца с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, путём размещения на подъездах и информационных досках Многоквартирного жилого дома письменной информации.

9.4. Стороны признают, что условия настоящего Договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласования со второй стороной.

9.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих условий, либо Договора в целом.

9.6. Расходы по регистрации настоящего Договора несут обе Стороны в соответствии с действующим законодательством.

9.7. Договор заключен в г. Ярославле, в количестве, соответствующем количеству лиц, подписавших Договор. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

9.8. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, которые связаны с возникновением, изменением или прекращением обязательств, основанных на договоре, должны направляться Застройщику по адресу, указанному в договоре в разделе 10 "РЕКВИЗИТЫ СТОРОН", только одним из следующих способов:

- курьерской доставкой;
- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- уполномоченному представителю под роспись.

Направление юридически значимых сообщений по иному адресу и/или иным способом, чем тот, который согласован сторонами в Договоре, не будет считаться надлежащим.

9.9. Одновременно с подписанием настоящего договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или лицо, действующее от его имени, подтверждает согласие на обработку персональных данных, указанных в настоящем договоре, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", а именно: действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. ЗАСТРОЙЩИК имеет право на предоставление третьим лицам информации, содержащей персональные данные УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения ЗАСТРОЙЩИКОМ персональных данных Участника, составляющего 5 (пять) лет с момента их получения.

Приложения к настоящему Договору:

Приложение 1 - Перечень потребительских качеств на 1 листе.

Приложение 2 - План объекта долевого строительства на 1 листе.

## 10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО СЗ «Фора», 150040, Ярославль, пр-т Октября, д. 46, пом. 5. ИНН 7604213276, КПП 760601001, ОГРН 1117604016463. Банк АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва БИК 044525593 р/с 40702810702910009782, кор./с 30101810200000000593, адрес электронной почты: info@vybor76.ru, тел. (4852) 770-130, 338-538.

**Участник долевого строительства:**

## 11. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

ООО СЗ «Фора»

\_\_\_\_\_ Прокофьева С.М.

**Перечень потребительских качеств  
Объекта долевого строительства**

1. Двухсекционный жилой дом с 1 подземным этажом и 18 надземными этажами.
2. Объект долевого строительства общей площадью 16720 кв.м
3. Высота жилого этажа (от отметки чистого пола нижележащего этажа до отметки чистого пола вышележащего этажа) – 3,00 м.
4. Наружные стены - из ячеистого бетона и кирпича толщиной 200 мм с утеплением и отделкой фасада.
5. Внутренние межквартирные стены - из блоков ячеистого бетона и монолитного железобетона толщиной 200 мм.
6. Перегородки межкомнатные - из блоков стеновых силикатных толщиной 70 мм.
7. Вентиляция жилых помещений - приточно-вытяжная, с естественным побуждением, через вытяжные каналы: в жилых комнатах - естественная: вытяжка - через зазоры полотен в дверных проемах санузлов и ванных комнат, приток - через открывание оконных створок, в санузлах и ванных комнатах - естественная, в кухнях - естественная.
8. Заполнения оконных проемов – светопрозрачные конструкции из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами и фурнитурой, отделка откосов – с/панель, подоконники - ПВХ.
9. Балконы и лоджии – железобетонные плиты без отделки.
10. Входные двери – металлические с необходимой фурнитурой.
11. Водоснабжение - холодное и горячее, с бытовыми счетчиками для поквартирного учета.
12. Внутренняя отделка жилых помещений:
  - стены в жилых помещениях, коридорах, кухне, санузле и ванных комнатах - перегородки и стены из бетона, ячеистого бетона оштукатурены, не зашпаклеваны. Перегородки из пазогребневых плит затёрты по швам, не зашпаклеваны.
  - потолки – без отделки (ж/б плита);
  - полы в жилых помещениях, коридоре и на кухне - ц/п стяжка;
  - полы в санузле и ванной комнате – ц/п стяжка;
  - выполнена скрытая разводка электрических сетей, установлен вводной щит, не предусмотрена установка электрических розеток и выключателей.
13. Оборудование санузлов и ванных комнат (ванна, умывальник, унитаз, мойка, смесители, полотенцесушитель) не устанавливается.
14. Оборудование кухни (раковина со смесителем, плита) не устанавливается.
15. Межкомнатные двери и дверные блоки - не устанавливаются.
16. Внутренняя отделка помещений общего пользования жилого дома предусмотрена согласно санитарно-гигиеническим нормам и нормам пожарной безопасности.
17. Отопительные приборы – панельные радиаторы.
18. Класс энергоэффективности – В
19. Класс сейсмостойкости – 6 и менее баллов

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**  
ООО СЗ «Фора»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ Прокофьева С.М.

Приложение №2  
к Договору АЭП2-  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «»2026 года

**План объекта долевого строительства кв.**

**План -го этажа.**

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

ООО СЗ «Фора»

\_\_\_\_\_ Прокофьева С.М.