**Договор № --- -1/3
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**"Многоквартирный жилой дом поз. 3 по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Молодежная, западнее дома №4" (I этап строительства)

|  |  |
| --- | --- |
| г. Йошкар-Ола | ---- ----------------- 2023 г. |

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Передвижная механизированная колонна №3», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Садового Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, **Гражданин РФ** ФИО, пол-**---**, ------ года рождения, ------, дата выдачи: ----- г., код подразделения: ----, зарегистрированный по адресу: ------, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

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

**Дом** - "Многоквартирный жилой дом поз. 3 по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Молодежная, западнее дома №4" (I этап строительства), строящийся с привлечением денежных средств **«Участников долевого строительства»,** строительство которого ведет «**Застройщик**» по строительному адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Молодежная, западнее дома №4, на земельном участке с кадастровым номером 12:05:3301001:8175, общей площадью:4445,00 кв.м., с проектными характеристиками:

**Площадь застройки** – 1098,99 кв.м.;

**Общая площадь** – 8163,38 кв. м.;

**Строительный объем здания** – 32923,93 куб.м., в том числе ниже отметки 0,000 – 2510,59 куб.м.;

**Общая площадь квартир** – 5 773,64 кв. м.;

Общая площадь нежилых помещений- 218,16 кв.м.;

Общая площадь всех жилых и нежилых помещений- 5 991,80 кв.м.;

**Здание жилого дома** – 10 этажное; количество жилых этажей- 9;

**Наружные стены техподполья** – ФБС и керамический кирпич;

**Материал наружных стен и каркаса -** силикатный кирпич;

**Внутренние стены и перегородки –**силикатный кирпич**;**

**Перекрытие и покрытие** – плиты железобетонные;

**Класс энергоэфективности** – В;

**Сейсмостойкость** – менее 6 баллов;

**Кровля** – плоская из наплавляемых материалов.

**Объект долевого строительства** - квартира, подлежащая передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящая в состав Дома, строящаяся (создаваемая) с привлечением денежных средств, направленных Участником долевого строительства в порядке участия в долевом строительстве.

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

**Квартира** - часть дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме с основными характеристиками, указанными в п.3.2., настоящего договора и которая по завершении строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

**Земельный̆ участок** – земельный участок общей площадью 4445,00 м.кв., расположенный̆ по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с.Семеновка, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для жилищного строительства и строительства объектов социальной инфраструктуры, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер 12:05:3301001:8175 принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.03.2021 года сделана запись регистрации

№12:05:3301001:8175-12/053/2021-1.

**Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного жилого дома, размещённый 22.02.2023 года с изменениями и дополнениями на портале «Единая информационная система жилищного строительства» в сети интернет по адресу: https://наш.дом.рф. По окончанию строительства многоквартирному жилому дому будет присвоен почтовый адрес в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов.

**ГОСТ** - государственные стандарты, действующие в Российской̆ Федерации.

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

**2. Подтверждение права Застройщика**

**на привлечение денежных средств участника долевого строительства для строительства объекта**

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

- Гражданский̆ кодекс Российской̆ Федерации (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный̆ закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской̆ Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный̆ закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной̆ регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

- Разрешения на строительство Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 30.03.2022 г. № 12-RU12315000-031-2022

- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельные участки.

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

**3. Предмет Договора**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом, и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях настоящего договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

3.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является Квартира (жилое помещение), имеющая в соответствии с Проектной документацией следующие технические характеристики:

- Общая площадь Квартиры: --- кв.м.

- Жилая площадь Квартиры: --- кв.м.

- Площадь кухни: --- кв.м.

- Площадь лоджии/балкона: --- кв.м.

**- ---комнатная Квартира расположена в** ---  **(**---**) подъезде на** ---  **(**---**) этаже** в Многоквартирном жилом доме.

Предварительный номер квартиры ---**.**

Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

* Стены – оштукатуренные по проекту;
* Полы – подготовка под полы;
* Потолки – затирка без побелки и шпаклевки;
* Отделка мест общего пользования по проекту;
* Оконные блоки – остекление по проекту (с остеклением лоджий); Конструктивное решение заполнения оконных проемов и остекление лоджии в квартире, соответствуют конструктивному решению, предусмотренному проектом: с открывающимися створками в количестве, указанном на эскизах окон в проектной документации. При необходимости оборудования оконных конструкций москитными сетками Застройщик устанавливает их за дополнительную плату.
* Отопление – поквартирное с установкой алюминиевых радиаторов;
* Электроснабжение – устройство электрической разводки с розетками, выключателями в квартире; установка выключателей, светильников и электрощитов в местах общего пользования;
* Водопровод и канализация – устройство стояков (без разводок труб, приобретения и монтажа сантехнических приборов, гибких подводок к сантехническим приборам, окраски трубопровода), водосчетчики;
* Металлическая входная дверь в квартиру (без внутренних дверных блоков);
* Металлическая дверь в подъезд с установкой домофона;
* Газоснабжение – монтаж трубной разводки газопровода (с установкой приборов учета газа, с установкой газового отопительного котла **(включая его стоимость)**, без газовых плит).
* Сигнализатор загазованности с клапаном – отсекателем, с установкой крана.

3.3. Указанные в п. 3.2 характеристики Квартиры являются проектными и подлежат уточнению по итогам технической инвентаризации, проводимой кадастровым инженером на основании технического паспорта на Многоквартирный жилой дом и Квартиру.

3.4. Срок ввода блок-секции (очереди) Многоквартирного дома, в который входит Квартира, в эксплуатацию (получения Разрешения на ввод блок-секции (очереди) Многоквартирного дома в эксплуатацию) – **31.12.2024** **г.** Передача Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства должна быть осуществлена в течение 2 (Двух) месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, до **28.02.2025** г. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.5. Срок окончания строительства (создание) Многоквартирного дома и/или срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию) может быть изменен на основании распорядительных актов государственных и/или надзорных органов, без применения к Застройщику соответствующих санкций. В случае, если на основании распорядительных актов государственных и/или надзорных органов переносится срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик не позднее, чем за два месяца до наступления срока передачи объекта направляет в письменном виде Участнику долевого строительства сообщение, которым уведомляет о необходимости внесения изменений в настоящий Договор.

3.6. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент заключения настоящего договора земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства многоквартирного дома, а также имущественные права на Многоквартирный жилой дом находятся в залоге у ПАО «Сбербанк» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, предоставленной на строительство Многоквартирного жилого дома. При этом от ПАО «Сбербанк» получено согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства, расположенные в многоквартирном жилом доме, оформленные в залог Кредитору, в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 15.4. Федерального закона № 214 –ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», то есть с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передачи площадей в Многоквартирном жилом доме участникам долевого строительства.

3.7. Иные обременения, кроме указанных в пункте 3.6. настоящего договора отсутствуют.
       3.8. Застройщик уведомлен о том, что между Участником долевого строительства и ИП Сафаргалиевым И.З. заключен договор подряда на выполнение ремонтных работ с элементами купли-продажи отделочных материалов № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, в котором ИП Сафаргалиев обязуется провести ремонтные работы в Квартире, указанной в пункте 3.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется оплатить указанные работы.

**4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

4.1. Общая стоимость (цена) Квартиры на момент подписания настоящего договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет ------ **(---------- рубль 00 копеек) рублей из расчета ------ (------- рубля ---- копейки) рублей** за 1 (Один) квадратный метр общей площади Квартира за 1 (Один) квадратный метр общей площади Квартиры, которая складывается из:

- сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома;

- сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных настоящим договором;
       - сумма денежных средств на возмещение по Договору подряда на выполнение ремонтных работ с элементами купли-продажи отделочных материалов №---- от -------- года.

Общая стоимость (цена) Квартиры является окончательной при выполнении п. 4.2., 4.4. настоящего договора в полном объем.

4.2. В цену настоящего договора **не** **входит кадастровый паспорт на квартиру, который оплачивается участником долевого строительства** отдельно от цены, указанной в пункте 4.1 настоящего договора, по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления об этом от «Застройщика».

4.3. Цена, указанная в п. 4.1. настоящего договора, является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением пункта 4.4. настоящего договора.

4.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:
      4.4.1. Если по данным обмеров кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат на осуществление кадастровой деятельности или других организаций, фактическая общая площадь объекта долевого участия (квартиры) будет отличаться от проектной, указанной в п. 3.2 настоящего Договора. При этом «Застройщик» осуществляет полный перерасчет цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади объекта долевого участия (квартиры) без учета стоимости ремонтных работ за 1 квадратный метр в соответствии с Договором подряда на выполнение ремонтных работ с элементами купли-продажи отделочных материалов № ---- от ------ годана сумму **---- (----------  рублей 00 копеек)  рублей**.

Дополнительно согласованными «Сторонами» изменений характеристик объекта долевого участия.
 4.5. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:
 - Сумма в размере **500 000 (Пятьсот  тысяч  рублей 00 копеек) рублей** оплачивается за счет собственных средств в течении 5 рабочих дней после государственной регистрации договора долевого участия

4.6. Участник долевого строительства  обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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 Российской Федерации» и  договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

**Депонент:** Участник долевого строительства – **ФИО**
**Бенефициар**: «Специализированный застройщик «Передвижная механизированная колонна № 3»
**Депонируемая сумма** (цена Договора участия в долевом строительстве): **------ (---------00 копеек)рублей**
**Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в Отделение Марий Эл № 8614 ПАО Сбербанк, к/с 30101810300000000630, БИК 048860630.
**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу**: в порядке, предусмотренном п. 4.5. настоящего Договора участия в долевом строительстве.
**Срок условного депонирования денежных средств**: не более 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

4.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
      4.8.  Днем исполнения денежного обязательства «Участником долевого строительства» считается день поступления денежных средств на расчетный счет и/или в кассу «Застройщика». «Участник долевого строительства» вправе выполнить обязательство по оплате досрочно.
     4.9. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ и затрат, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, и необходимых для ввода Дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также затраты на оплату услуг Застройщика.
     4.10. Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик сохраняет за собой право на получение полной цены Договора.
    4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, после ввода Дома в эксплуатацию.
      4.12. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в приложениях возникающие к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

**5. Права и обязанности Застройщика**

**5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Собственными силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство Дома (в том числе выполнение работ по благоустройству территории, прилегающей к Дому), включая все работы, необходимые для сооружения Дома, и обеспечить ввод Дома в эксплуатацию в предусмотренный настоящим Договором срок.

5.1.2. Использовать денежные суммы, полученные от Участника долевого строительства в качестве денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, по целевому назначению, в соответствии с п.1 ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в т.ч. Квартиру, в готовности, комплектации и с характеристиками, приведенными в п. 3.2. настоящего Договора.

5.1.4. Не позднее десяти рабочих дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уведомить Участника долевого строительства:

об окончании строительства Дома;

о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства;

о необходимости принять Объект долевого строительства;

о сроках передачи Объекта долевого строительства;

о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

5.1.5. В установленный настоящим Договором срок передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору. При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до предусмотренного настоящим пунктом срока при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Объекта долевого строительства, с соблюдением порядка, указанного в п. 5.1.4. настоящего Договора.

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

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

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

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, предусмотренного п. 5.1.5. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.1.6. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.1.7. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

5.1.8. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.9. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.10. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в предусмотренный настоящим Договором срок не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения установленного Договором срока, но не более чем на 3 (три) месяца.

5.1.11. Возвратить денежные средства (в случае уменьшения общей площади квартиры по итогам технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью) из расчета стоимости одного метра квадратного в соответствии с п.4.1 договора.
       5.1.12. Застройщик принимает на себя обязательства по оплате материалов и работ по отделке Квартиры в соответствии с Договором подряда на выполнение ремонтных работ с элементами купли-продажи отделочных материалов №---- от ------ года, в интересах Участника долевого строительства по настоящему договору на общую сумму **---- (------  рублей 00 копеек) рублей 00 коп.**

**5.2. Застройщик имеет право:**

5.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.2. Одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

5.2.4. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору уведомив Участника долевого строительства и Кредитора.

5.2.5. Досрочно завершить строительство Дома, получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.6. Пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка, путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.2.7. Возвратить денежные средства (в случае уменьшения общей площади квартиры по итогам технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью) из расчета стоимости одного метра квадратного в соответствии с п.4.1 договора.

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

**6.1. Участник долевого строительства обязуется:**

6.1.1. Своевременно оплатить Застройщику Цену Договора, указанную в п. 4.1. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.1.2. Принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.1.4. настоящего Договора.

6.1.3. Участник долевого строительства уведомлен, что передача Объекта долевого строительства осуществляется После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, а также осуществления между Сторонами перерасчета цены Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящем Договором, и полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором

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

6.1.4. Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.

6.1.5. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора, права собственности на Квартиру и залога (ипотеки).

6.1.6. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как-то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, до получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру, в том числе, за последствия указанных действий.

6.1.7. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

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

6.1.9. Стороны договорились о том, что право собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан зарегистрировать в соответствующем регистрирующем органе в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**6.2. Участник долевого строительства вправе:**

6.2.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

6.2.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату Цены Договора.

6.2.3. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды/собственности земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды/собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

6.2.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды/собственности земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.

**7. Качество квартиры. Гарантия качества**

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

7.2. Гарантийный срок на:

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

Б) технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (три) года (но не более установленного гарантийного срока, установленного заводом производителем), со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Дома;

В) имущество, входящее в комплектацию Квартиры (двери, включая дверные ручки, окна, трубы, электропроводка и т.д.), равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества, на работы по установке данного имущества 1 (Один) год (указывается при наличии);

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

**8. Обеспечение исполнения обязательств**

8.1. Планируемый способ обеспечения обязательств Застройщика по Договору участия в долевом строительстве в соответствии со ст.23.2 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» эскроу счета.

**9. Срок действия Договора. Одностороннее расторжение**

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

9.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок на 2 (два) месяца и более;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 ФЗ 214;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

- открытия конкурсного производства в отношении Застройщика. О таком отказе может быть заявлено в рамках дела о банкротстве Застройщика в процессе установления размера денежного требования участника строительства;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства (может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади);

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

9.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9.6. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.3 настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.4 настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.7. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

9.7.1. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и просрочка Участника долевого строительства по внесению платежа составила более чем два месяца.

9.7.2. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, но Участник долевого строительства допускает систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца.

9.7.3. В иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

9.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пп. 9.7.1, 9.7.2 п. 9.7 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

9.9. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Законом или настоящим Договором, не допускается.

9.11. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение Договора.

9.12. В случае если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в установленной законодательством форме, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

**10. Порядок разрешения споров**

10.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.2. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке.

**11. Ответственность Сторон**

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

11.4. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Квартире до оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

11.5. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Дома, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 10 (Десять) % от Цены Договора.

**12. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.

12.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

12.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

12.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

**13. Заключительные положения**

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.3. К отношениям, вытекающим из Договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом.

13.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

13.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением, а так же на электронный адрес  --------------

13.7. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

13.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

**14. ПЛАН И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ № ----**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**"Многоквартирный жилой дом поз. 3 по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Молодежная, западнее дома №4" (II этап строительства)

**15. Адреса и платежные реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК****Акционерное общество «Специализированный застройщик «Передвижная механизированная колонна №3»**Юридический и почтовый адрес:424031, Респ Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Пролетарская, д 63А.ИНН 1215014090 КПП 121501001р/с № 40702810637180105411в ОТДЕЛЕНИЕ МАРИЙ ЭЛ N8614 ПАО СБЕРБАНК,к/с 30101810300000000630БИК 048860630zaopmk3@mail.ruтел. (8362) 45-58-77 Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Садовой С.В / | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** ФИО, ----- года рождения, место рождения: -----, паспорт -- ----, выдан -------, дата выдачи ---------г., код подразделения ------, адрес регистрации : --------, СНИЛС -------,ИНН --------адрес электронной почты: --------- , телефон --------\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО/ |