

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Республика Марий Эл, пгт Медведево

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮрСтрой» (сокращенное наименование – ООО «СЗ «ЮрСтрой»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Максимовой Екатерины Юрьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____ именуемый в дальнейшем «**Участник**», «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», руководствуясь 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 Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект недвижимости** – многоквартирные жилые дома позиции 24, 25 в микрорайоне «Фестивальный» в городе Йошкар-Оле Республики Марий Эл, I и II этап строительства, имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Многоквартирный дом
Этажность	10
Общая площадь	17393,1
Материал наружных стен	Кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	<u>5 и менее баллов</u>

и расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, микрорайон «Фестивальный». Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.1.4. **Земельный участок 1** - земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Фестивальная, имеющий общую площадь 4307 кв. м, кадастровый номер: 12:04:0210102:8045, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного

использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежащего застройщику на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации 12:04:0210102:8045-12/060/2022-1 от 27.10.2022 г. Участник долевого строительства уведомлен, что данный земельный участок обременен ипотекой в пользу ПАО Сбербанк.

Земельный участок 2 - земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Фестивальная, имеющий общую площадь 4933 кв. м, кадастровый номер: 12:04:0210102:7574, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), земельные участки (территории) общего пользования, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 26.09.2022 № 7656/2022-н от 07.02.2023, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации № 12:04:0210102:7574-12/061/2023-20 от 15.02.2023. Участник долевого строительства уведомлен, что право аренды на данный земельный участок обременено ипотекой в пользу ПАО Сбербанк.

1.1.5. Объект долевого строительства — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами в соответствии с п.2.4 Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

1.1.7. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.8. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства— площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

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

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

1.1.11. Жилая площадь Объекта долевого строительства - суммарная площадь всех жилых комнат Объекта долевого строительства.

1.2. Строительство Объекта недвижимости ведется на основании Разрешения на строительство № 12-05-117-2022 от 28.12.2022г. (с изменениями от 01.02.2023г. № 12-05-004-2023).

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта недвижимости, размещена на официальном сайте Застройщика <https://yrstroy.ru> в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

2.4.1. Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта недвижимости, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.4.2. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены Договора.

2.5. Все площади, указанные в настоящем Договоре, являются проектными и определены на основании проектной документации. Фактические характеристики Объекта долевого строительства, в т.ч. Общая площадь, Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определяются после окончания строительства Объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией, на основании технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, и указываются в передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства (далее - Акт приема-передачи), заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

2.5.1. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по итогам строительства будет отличаться от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства менее чем на 0,5 кв.м. в большую либо меньшую сторону, то изменение считается несущественным и не является основанием для изменения или расторжения Договора либо изменения цены Объекта долевого строительства.

2.5.2. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по итогам строительства будет отличаться от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв.м., но менее чем на 5% в большую либо меньшую сторону, то такое изменение не является основанием для изменения или расторжения Договора, за исключением изменения цены Объекта долевого строительства. Перерасчет цены в таком случае производится в порядке, установленном пунктом 3.5 настоящего Договора.

2.5.3. Существенным изменением размера передаваемого Участнику строительства Объекта долевого строительства Стороны определили изменение Общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 5% от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения, указанной в проектной декларации, за счет обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства не изменилась или изменилась в допустимых пределах, кроме случая, когда такое изменение площади отдельной комнаты или вспомогательного помещения превышает 5% от проектной площади.

Не являются также существенными изменения проектной документации строящего Объекта недвижимости, а также изменения Застройщиком в Объекте недвижимости, в том числе, но не исключительно, его этажность, при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или без такого согласования, если оно не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.6. Указанный в пункте 1.1.3 Договора адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

2.7. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

2.8. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.9. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не обременен какими-либо правами третьих лиц.

2.10. В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

Стороны договорились, что Объект долевого строительства подлежит передаче в состоянии строительной отделки, а именно:

- стены – оштукатуренные по проекту, без чистовой отделки;
- полы – с подготовкой – по проекту, без чистого покрытия, без устройства полов;
- потолки - затирка швов без побелки и шпатлевки;
- окна и лоджии - по проекту (застекленные);
- входные двери - по проекту;
- водопровод, канализация – по проекту;
- газоснабжение – по проекту;
- пожаротушение – по проекту;
- отопление – индивидуальное, с установкой газового котла, стабилизатора напряжения, полотенцесушителя, радиаторов отопления;
- без монтажа сантехоборудования;
- без установки внутренних (межкомнатных) дверей.

2.11. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок начала передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, согласованный сторонами:

Поз. 24 (блок-секции 4-6), I этап строительства – 31.03.2024 года;

Поз. 25 (блок секции 1-3), II этап строительства – 30.12.2024 года.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.12. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на объединение, перераспределение, раздел, выдел Земельных участков, указанных в п.1.1.4 Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате объединения, перераспределения, раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что объединение, перераспределение, раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на объединение, перераспределение, раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

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

2.13. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и

дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайтах <https://yrstroy.ru> и ДОМ.РФ.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей**, НДС не облагается.

Цена Договора определяется как произведение цены единицы Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства (далее – цена 1 кв.м Объекта долевого строительства) и проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 кв.м Объекта долевого строительства составляет _____.

3.2. Сумма Цены Договора в размере _____ (_____) **рублей** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных или заемных средств, путем перечисления указанной суммы на специальный эскроу-счет.

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 эскроу-счета, 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: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮРСТРОЙ»**

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей**. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на эскроу-счет: до « ____ » _____ 202__ г. в порядке, предусмотренном п. 3.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере цены настоящего Договора не позднее « ____ » _____ 202__ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 30 (тридцать) календарных дней.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора.

После предоставления документов, подтверждающих регистрацию настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.3. Цена Договора, установленная в п. 3.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

3.4. В Цену Договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору или соглашений о расторжении настоящего Договора;
- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.5. Цена Договора может быть изменена без заключения дополнительного соглашения к Договору в следующих случаях:

3.5.1. Если по завершении строительства Объекта недвижимости и по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером фактическая Общая приведённая площадь Объекта превысит Проектную общую приведенную площадь на величину, большую чем указано в п. 2.5.2 настоящего Договора, Участник по письменному требованию Застройщика обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения требования, но позднее подписания Акта приема-передачи, произвести оплату за увеличившуюся площадь, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.1 Договора. При этом в данном случае Участником подлежит оплате вся разница между Проектной общей приведенной площадью и фактической Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, включая 0,5 кв.м.

3.5.2. Если по завершении строительства Объекта недвижимости и по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером фактическая Общая приведенная площадь Объекта будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта на величину, большую чем указано в п. 2.5.2 настоящего Договора, Застройщик по письменному требованию Участника обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения требования, но позднее подписания Акта приема-передачи, вернуть участнику часть цены Договора пропорционально уменьшению площади Объекта долевого строительства, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.1 Договора. При этом в данном случае Застройщиком подлежит оплате вся разница между Проектной общей приведенной площадью и фактической Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, включая 0,5 кв.м. В данном случае на размер денежных средств, подлежащих возврату Участнику Застройщиком, не начисляются проценты, предусмотренные Законом №214-ФЗ и Гражданским кодексом РФ.

3.5.3. Стороны пришли к соглашению, что в указанных в п. 3.5.1 и в п.3.5.2 случаях цена Договора считается измененной в момент получения одной из Сторон требования другой Стороны произведения платежей за увеличившуюся или уменьшившуюся площадь Объекта долевого строительства без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.6. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по итогам строительства и в результате обмеров Объекта кадастровым инженером будет отличаться от Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 5% в большую либо меньшую сторону, такое изменение будет считаться существенным.

В указанном случае между сторонами заключается дополнительное соглашение, в котором Стороны согласовывают измененные характеристики Объекта и Цену Договора.

Существенным условием заключения дополнительного соглашения к Договору является обязательство Участника не позднее подписания Акта приема-передачи произвести доплату за увеличившуюся площадь Объекта исходя из стоимости 1 кв.м, установленной п.3.1 Договора,

либо обязательство Застройщика по возврату излишне уплаченной суммы в случае уменьшения площади Объекта.

Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в органе государственной регистрации прав (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл).

4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

4.1. Планируемый срок окончания строительства Объекта недвижимости:

Поз. 24 (блок-секции 4-6), I этап строительства – I квартал 2024 года;

Поз. 25 (блок секции 1-3) II этап строительства – IV квартал 2024 года.

Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию:

I очередь строительства – I квартал 2024 года;

II очередь строительства – IV квартал 2024 года.

4.2. Не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства, установленного пунктом 2.11 Договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче

4.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

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

4.4. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренном настоящим пункте случае считаются исполненными надлежащим образом.

4.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

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

4.7. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет в установленном законодательством порядке.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика по своему выбору:

- безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте недвижимости;
- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

6. Права и обязанности Застройщика

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обеспечить строительство Объекта недвижимости своими силами и (или) с привлечением третьих лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

6.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.1.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

6.1.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте <https://yrstroy.ru>.

6.1.5. В случаях, указанных в п. 6.1.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства

считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

6.1.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

6.1.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

6.1.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 14 рабочих дней до истечения срока, установленного п.2.11 Договора, для передачи Объекта долевого строительства.

6.1.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 4.3 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства согласно п.4.4 Договора.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора.

6.2.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.3 Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.2.3. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию в пределах, предусмотренных действующим законодательством.

7. Права и обязанности Участника

7.1. Участник обязуется:

7.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в пунктах 3.1, 3.2 Договора и иных разделах Договора.

Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим договором и(или) действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

7.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

7.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

7.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

7.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

7.1.7. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

7.1.8. Выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

7.1.9. В случае расторжения оговора независимо от причин расторжения Договора не позднее дня расторжения Договора, уведомить Банк (Эскроу-агента) о предстоящем перечислении денежных средств в связи с расторжением Договора.

7.1.10. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести расходы, связанные с содержанием общего имущества и управлением многоквартирным домом в установленном законодательством порядке. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику Застройщик не несет расходов на управление и эксплуатацию многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади переданного Участникам Объекта в общей площади многоквартирного дома. При несогласии Участника заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей организацией Участник понимает, что это не освобождает его от несения бремени расходов на содержание имущества и ответственности за неплатежи.

7.2. Участник вправе:

7.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

7.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.3.1. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

8. Заключение, изменение и расторжение Договора. Срок действия Договора

8.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации и действуют до полного исполнения Сторонами обязательств.

8.2. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора только в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

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

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, то есть изменения характеристик Объекта (с учетом положений п. 3.6 Договора);
- изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Федеральным законом №214-ФЗ максимальный предел;
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

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

- при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Двух) месяцев;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в иных установленных федеральным законом случаях.

8.5. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае расторжения Договора по любой причине Застройщик возвращает Участнику денежные средства (собственные и кредитные) путем перечисления их на текущий счет Участника или Заемщика по Кредитному договору в Банке.

9. Уступка прав требований по Договору

9.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.2. В период действия Кредитного договора уступка Участником прав требования по настоящему Договору третьим лицам может быть осуществлена только при условии получения предварительного письменного согласия Банка.

9.3. В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по договору иному лицу допускается только после

получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника.

9.4. Застройщик вправе предъявить свои права (требования) к Участнику третьим лицам полностью или частично без согласия Участника в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.5. Участник-физическое лицо, подписанием настоящего Договора подтверждает свою осведомленность в том, что при уступке прав требований по настоящему Договору юридическому лицу (цессионарию) от Участника-физического лица не может быть передано право взыскания с Застройщика штрафа, предусмотренного п.6 ст.13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в случае наличия к момент уступки прав требования нарушения срока передачи Объекта долевого строительства, допущенного Застройщиком.

11. Ответственность Сторон. Форс-мажор

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

11.2. 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 Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

11.4. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

12. Дополнительные условия

12.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

13. Заключительные положения

13.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

13.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

13.3. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается без ограничения срока и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

13.4. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

13.5. В случае изменения реквизитов Участника, в том числе смены места жительства или места нахождения, Участник обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней уведомить об этом Застройщика. В случае неисполнения данного требования Участник несет риск последствий неполучения любой корреспонденции от Застройщика. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по последнему известному месту нахождения или месту жительства Участника заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника при смене места жительства.

13.6. Сообщение Застройщика, направленное на основании п.4.2 Договора, считается надлежащим образом полученным Участником, в следующих случаях:

- оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника в его получении или в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу, а также в связи с истечением срока хранения на почтовом отделении;
- имеются доказательства о вручении Участнику нарочно под расписку;
- имеется уведомление о вручении заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении.

13.7. Застройщик заявляет Участнику и заверяет Участника в следующем.

Застройщик совершил все действия и выполнил все формальности, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для заключения Договора, получил все предусмотренные действующим законодательством документы и разрешения, одобрения и согласования. Застройщик заверяет, что не имеет сведения о подаче кем-либо в суд заявления о признании должника банкротом в отношении Застройщика, о наличии признаков банкротства.

13.8. Договор составлен в четырех идентичных экземплярах (либо по количеству участников): два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства;

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

14.1. Застройщик

ООО «СЗ «ЮРСТРОЙ»

Адрес: 425200, РМЭ, пгт. Медведево, ул.

Гагарина, д. 2А, офис 3,

ОГРН

ИНН 1218001621,

КПП 121801001,

Банковские реквизиты:

ОТДЕЛЕНИЕ МАРИЙ ЭЛ № 8614 ПАО

СБЕРБАНК,

рас./счёт: 40702810537000003625

корр./счёт: 30101810300000000630

БИК: 048860630

Директор

_____/Максимова Е.Ю./

м.п.

14.2. Участник долевого строительства

Тел.: _____,

e-mail: _____.

_____/_____

Приложение №1
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ _____ от _____

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта недвижимости
и План Объекта долевого строительства