**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

**№ \_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Спектр-М»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора Левит Михаила Рауфовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ФИО**,именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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

**Дом** - **Многоквартирный жилой дом с блоком обслуживания поз. 8** в квартале, ограниченном улицами Петрова, Воинов-Интернационалистов, бульваром 70-Летия Победы и Воскресенским проспектом,строящийся с привлечением денежных средств **Участников долевого строительства**, строительство которого ведет **«Застройщик»** по строительному адресу: ***Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова****,* на земельном участке с **кадастровым номером *12:05:0000000:17238****,* **общей площадью *12 201,0* кв.м.**, с проектными характеристиками:

**Площадь застройки** – 5 423,17 кв.м.;

**Общая площадь объекта** – 46 939,67 кв. м.;

**Строительный объем здания** – 182838,42 куб.м.

**Общая жилая площадь квартир** – 12623,83 кв.м.;

**Площадь квартир (без учета холодных помещений)** **–** 24745,22 кв.м.;

**Общая площадь квартир (с учетом холодных помещений с коэффициентами 0,3/0,5)** – 26612,70 кв. м.;

**Здание жилого дома** – **Количество этажей** –16 в т.ч. подземный этаж (подвал), технический этаж (чердак); 1 этаж – нежилые помещения для коммерческого использования, со 2 по 14 этаж: жилые помещения (квартиры).

**Наружные стены** **– трехслойные:** 1 этаж:790 и 900 мм., 2-5 этаж: 660 мм. (самонесущие) - 790 мм. (несущие); 6-14 этаж: 660 мм (самонесущие и несущие).

**Перекрытия** – сборные железобетонные многопустотные.

**Внутренние стены –** из силикатного рядового полнотелого кирпича.

**Крыша –** плоская, с рулонным покрытием.

**Класс энергоэффективности** «В».

**Сейсмостойкость** - 6 баллов.

**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, подтверждающий 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 Российской Федерации (с изменениями и дополнениями)», - подтверждающий одностороннюю передачу.

**Квартира** - часть дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме с основными характеристиками, указанными в п. 3.1., настоящего договора и которая по завершении строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

**Общая (проектная) площадь** **квартиры,** **без учета холодных помещений** - общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас соответствующая данным экспликации технического плана Дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**Общая (проектная) площадь квартиры, с учетом холодных помещений** – сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации.

**Земельный участок –** земельный участок общей площадью 12 210,0 кв.м., расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежит Застройщику на праве собственности.

**Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного жилого дома, размещенная с изменениями и дополнениями на сайте в сети интернет по адресу: spectr12.ru, 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 Российской Федерации.

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

1. **Юридические основания к заключению Договора.**
   1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный 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 Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

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

- Разрешение на строительство № 12-05-121-2022 от 30.12.2022 г. выдано Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола».

- Документ, подтверждающие права Застройщика на земельный участок: Собственность, номер регистрации: 12:05:0000000:17238-12/060/2022-1.

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.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте -www.spectr12.ru, наш.дом.рф.

2.4. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

- настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

- заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

- Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит.

1. **Предмет Договора.**
   1. Предметом настоящего договора является долевое участие «Участника долевого строительства» в строительстве квартир по объекту (Дом): ***Многоквартирный жилой дом с блоком обслуживания поз. 8*** *в квартале, ограниченном улицами Петрова, Воинов-Интернационалистов, бульваром 70-Летия Победы и Воскресенским проспектом,**строительство которого ведет* ***«Застройщик»*** *по строительному адресу:* ***Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова****, на земельном участке с* ***кадастровым номером 12:05:0000000:17238****,* ***общей площадью 12 210,0 кв.м.***

|  |  |
| --- | --- |
| **Характеристики объекта долевого строительства**  **в соответствии с проектной документацией** | **Конкретное значение** |
| Вид | Квартира |
| Назначение | Жилое |
| Строительный номер квартиры |  |
| Подъезд |  |
| Этаж, на котором расположен объект долевого строительства |  |
| Количество комнат |  |
| Общая (проектная) площадь с холодными помещениями кв.м. |  |
| Жилая площадь (проектная) кв.м. |  |
| Проектная общая площадь (без учета лоджий) кв.м. |  |
| Площадь комнаты-1, кв. м. |  |
| Площадь комнаты-2, кв. м. |  |
| Кухня, проектной площадью кв.м. |  |
| Ванна, проектной площадью кв.м. |  |
| Туалет, проектной площадью кв.м. |  |
| Прихожая, проектной площадью кв.м. |  |
| Внутриквартирный коридор, проектной площадью кв.м. |  |
| Лоджия, проектной площадью (с учетом коэффициента 0,5) кв.м. |  |

3.2. Проектная общая площадь, Общая площадь и номер жилого помещения (Квартиры) являются условными и будут подлежать уточнению на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Дома.

3.3. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства). Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей площади Квартиры является изменение Проектной общей площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (Пять) процентов.

3.4. План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.4.1. Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства (Квартира) **не будет иметь никакой отделки**, и будет передан Участнику долевого строительства в степени и состоянии строительной готовности, определяемой проектной документацией на Дом:

- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет приобретает дверные блоки (дверные полотна) и устанавливает в квартире после ввода объекта в эксплуатацию.

- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и прочее) не устанавливается и не поставляется;

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет приобретает сантехоборудование и устанавливает в квартире после ввода объекта в эксплуатацию.

- устанавливаются этажные электрощиты и внутриквартирный щит временной механизаций без разводки проводов, без освещения, без электроустановочных изделий.

Окончательно разводка кабелей электроэнергии выполняется собственником после ввода объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет приобретает провода, электроустановочные изделия и устанавливает в квартире после ввода объекта в эксплуатацию.

- работы по устройству дополнительного уравнивания потенциалов (защитное заземление ванн, бытовой техники в т.ч крупной бытовой техники и т.п.) в помещениях Объекта долевого строительства не выполняется;

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет приобретает оборудование дополнительного уравнивания потенциалов и устанавливает в квартире после ввода объекта в эксплуатацию.

- внутриквартирные перегородки, выполняются из силикатного кирпича, выкладываются на высоту 1 (одного) кирпича, за исключением сан.узлов и перегородок между кухней и жилой комнатой;

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет приобретает материал для строительства перегородок и возводит в квартире после ввода объекта в эксплуатацию.

- внутренняя отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет приобретает материалы для отделочных работ и производит отделочные работы в квартире после ввода объекта в эксплуатацию.

- работы по устройству трубных разводок для подключения сантехнических приборов не выполняются;

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет приобретает материал для подключения сантехнических приборов и устанавливает в квартире после ввода объекта в эксплуатацию.

- газовая плита (варочная панель) не устанавливается и не поставляется;

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет приобретает газовую плиту (варочную панель) и устанавливает в квартире после ввода объекта в эксплуатацию.

- вентиляция приточно-вытяжная с использованием кирпичных вентканалов. Приток воздуха осуществляется через окна и приточные клапана.

- устанавливаются оконные блоки со стеклопакетами по контуру наружных стен, без подоконной доски и оштукатуривания внутренних откосов, без установки сэндвич-панелей;

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет приобретает материалы и производит отделочные работы в квартире после ввода объекта в эксплуатацию.

- выполняется монтаж стояков холодного водоснабжения без трубных разводок для подключения смесителей, кухонных моек, умывальников, ванн, смывных бачков и унитазов;

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет приобретает материал для подключения сантехнических приборов и устанавливает в квартире после ввода объекта в эксплуатацию.

- выполняются стояки канализации без трубных разводок для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек);

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет приобретает материал для подключения сантехнических приборов и устанавливает в квартире после ввода объекта в эксплуатацию.

- выполняются системы отопления с установкой отопительных приборов согласно проекту;

- слаботочные системы (радио, телефон, телевидение) – доводятся до этажных щитов;

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет приобретает материал и заводит в квартиру после ввода объекта в эксплуатацию.

- подключение вызывной панели домофона осуществляется за счет собственника путем покупки панели после ввода объекта в эксплуатацию;

- эскиз оконных конструкций Участником долевого строительства утвержден. Участник долевого строительства извещен, ознакомлен с тем, что оконные конструкции изготавливаются и устанавливаются согласно ТУ. Участник долевого строительства подтверждает, что данные оконные конструкции устанавливаются для уменьшения стоимости Договора долевого участия по заявлению Участника долевого строительства (Дольщика). Стоимость, указанная в п. 4.1., 4.5. Договора долевого участия включает в себя уменьшение стоимости за изготовление и установку оконных конструкций, согласно эскизам, утвержденным Участником долевого строительства. Участник долевого строительства претензий по наличию и количеству открывающихся створок не имеет.

|  |
| --- |
| **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  ФИО  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО** |

3.5. Квартира будет передана «Участнику долевого строительства» в следующей готовности, комплектации и характеристиками:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Полы во всех квартирах | Без стяжки, без шумоизоляций, без гидроизоляции (ванна, туалет).  Выполняется собственником после ввода объекта в эксплуатацию |
|  | Окна и балконные двери | из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами |
|  | Остекление лоджий | Согласно ТУ (из ПВХ профиля) |
|  | Потолки в квартире | с заделанными рустами плит перекрытия, без побелки |
|  | Внутриквартирные двери | без межкомнатных дверей |
|  | Перегородки внутриквартирные | Из силикатного кирпича, выкладываются на высоту 1 (одного) кирпича, кроме перегородок в сан.узлах, жилой комнатой и кухней.  Окончательно перегородка возводится собственником после ввода объекта в эксплуатацию. |
|  | Санузел | Раздельные, совмещенные – согласно планировки квартиры (проектной документации). |
|  | Отделочные работы | Стены – без штукатурки.  Окончательно отделочные работы производятся собственником после ввода объекта в эксплуатацию. |
|  | Счетчики электроэнергии | установлены в поэтажных щитках |
|  | Электроэнергия (квартиры) | Без разводки проводов, без освещения, без электроустановочных изделий. На период сдачи предусматривается щит временной механизаций.  Окончательно разводка кабелей электроэнергии выполняется собственником после ввода объекта в эксплуатацию. |
|  | Водоснабжение | ввод трубопроводов холодной воды с запорной арматурой, установленной в квартире |
|  | Канализование | канализационный стояк с установкой тройника |
|  | Телефонизация | точка подключения расположена в поэтажном эл. щитке |
|  | Радиофикация | точка подключения расположена в поэтажном эл. щитке |
|  | Телевидение | точка подключения в поэтажном эл. щитке |
|  | Входная дверь | металлическая |
|  | Холодное водоснабжение | с установкой приборов учета |
|  | Горячее водоснабжение | поквартирное от газовых котлов, установленных в кухнях |
|  | Отопление | автономное газовое поквартирное с использованием настенного котла |
|  | Вентиляция | Приточно-вытяжная с использованием кирпичных вентканалов. Приток воздуха осуществляется через окна и приточные клапана. |
|  | Пожарная сигнализация | на потолке с установкой автономных дымовых оптико-электронных пожарных извещателей. |

3.6. **Планируемый срок ввода в эксплуатацию жилого дома – 31 декабря 2027 г.** При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям 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» (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.7. **Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства** – **не позднее 30 июня 2028 г**. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик, в срок не менее, чем за 14 (Четырнадцать) дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства многоквартирного жилого дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

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

4.1. Общая стоимость (цена) квартиры на момент подписания настоящего договора, подлежащая уплате «Участником долевого строительства», составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 коп.**, из расчета стоимости 1 кв. метра площади квартиры **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**, и является окончательной в выполнении п. 4.2. договора в полном объеме.

4.2. В цену настоящего договора **не** **входит стоимость входной металлической двери,** **индивидуальный газовый 2-х контурный котел, домофон, технический план на квартиру, которые оплачиваются 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».

При заявлении Участника долевого строительства на изменения оконных конструкций (количество открывающих створок, количество стеклопакетов, профиля изготовления), утвержденных п. 3.5.1 Застройщик в праве потребовать дополнительную оплату.

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. 3.1 настоящего Договора. При этом «Застройщик» осуществляет полный перерасчет цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади объекта долевого участия (квартиры) **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**.

4.4.2. Дополнительно согласованными «Сторонами» изменений характеристик объекта долевого участия.

4.5. Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость объекта долевого строительства в следующие сроки:

**- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 коп.**, оплачивается за счет собственных денежных средств, путем размещения денежных средств на Эскроу счете Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в ПАО «Сбербанк России» в лице отделения Марий Эл № 8614 (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 121543001, к/с 30101810300000000630, БИК 048860630) в течении 3-х рабочих дней после регистрации настоящего договора.

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. 5 Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8- 800-200-86-03

**Депонент**: Участник долевого строительства – **ФИО**

**Бенефициар**: **ООО «Специализированный Застройщик «Спектр-М»**

**Депонируемая сумма** (цена Договора участия в долевом строительстве): **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

**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 (шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

**Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы**:

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

- Сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающего государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы:

Банк получателя: Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"

К/счет банка получателя: №30101810300000000881

БИК банка получателя: 042282881

ИНН получателя: 1215104940

КПП получателя: 168501001

ОГРН: 1051200106803

Получатель: **ООО «Специализированный Застройщик «Спектр-М»**

Счет получателя: 40702810890080001010

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

Перечисление Застройщику депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с целями договора счета эскроу;

Прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным 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»;

Возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.**

В соответствии с п.5 ст. 488 ГК РФ стороны договорились, что Объект долевого строительства не признается находящимся в залоге у «Застройщика».

4.6. В случае изменения цены согласно п.4.4. Договора «Участник долевого строительства» обязан осуществить необходимую доплату в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления об этом от «Застройщика».

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. 3.4.1, п. 3.5. к настоящему Договору.

5.1.4. В течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию опубликовать соответствующую информацию на сайте в сети Интернет по следующему адресу: http// www.spectr12.ru., наш.дом.рф.

5.1.5. Не позднее десять 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.

Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее сообщение будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи.

В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего сообщение Застройщика, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства.

5.1.6. 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. 5.1.5. 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.

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

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

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

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

5.1.11. 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.

**5.2.** **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. Застройщик вправе изменять материалы, элементы и оборудование, используемые при строительстве Дома, если указанные изменения не ухудшают качество и заявленные характеристики объекта.

1. **Права и обязанности Участника долевого строительства**
   1. Участник долевого строительства обязуется:

6.1.1. В течение недели со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по передаточному акту.

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

6.1.3. 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. 5.1.5. настоящего Договора.

6.1.4. 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.

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

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

6.1.7. 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.

6.1.8. 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.

6.1.9. 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.

6.1.10. 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.

6.1.11. Участник долевого строительства извещен, что после ввода Дома в эксплуатацию, управление и эксплуатацию Дома осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению (эксплуатации) жилым фондом, определяемая Застройщиком при вводе Дома в эксплуатацию в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

* 1. Участник долевого строительства вправе:

6.2.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

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 Объекта долевого строительства. 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.

1. **Уступка прав по договору.**

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу после 100 % уплаты им цены договора «Застройщику» или одновременно с переводом долга на нового участника строительства, при условии принятия последним всех условий настоящего договора.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и производится за счет средств нового Участника долевого строительства.

8.4. Переуступить права по настоящему Договору в отношении Объекта долевого строительства третьим лицам только с письменного уведомления Застройщика и Кредитора.

1. **Срок действия Договора.**

9.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9.2 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.3 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

1. **Порядок разрешения споров.**

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

10.2. Все споры и разногласия между Сторонами относительно настоящего Договора до обращения в суд подлежат разрешению в порядке предъявления письменных претензий. Срок ответа на претензию 30 (Тридцать) календарных дней.

10.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны передают спор в Йошкар-Олинский городской суд. В случае, если сторонами спора являются юридические лица – в Арбитражном Суде Республики Марий Эл.

1. **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.

1. **Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).**

**Освобождение от ответственности.**

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. Согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных.**

13.1. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

13.2. Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

13.3. В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дает согласие субъекта персональных данных, входят:

1) фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства;

2) данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства;

3) данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства;

4) номер контактного телефона Участника долевого строительства;

13.4. Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

13.5. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дает согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл).

Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

13.6. Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

**14. Заключительные положения.**

14.1. В соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 N 38-ФЗ «О рекламе» Участник долевого строительства дает согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи, в том числе посредством sms-уведомлений на номер телефона указанный в реквизитах Участника долевого строительства (п.16).

Дополнительно Участник долевого строительства дает согласие на получение от Застройщика уведомлений о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждения Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, путем sms-информирования и посредством размещения указанной информации на официальном сайте [Застройщика](http://www._______.ru).

14.2.Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади квартир в Доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Дома, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Дома и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии), количества и расположения машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Дома, изменения решений отделки помещений общественного назначения, количества входов, изменения элементов благоустройства придомовой территории и их расположения на территории Земельного участка.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

14.3.Участник долевого строительства согласен на передачу объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников Дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона в муниципальную или государственную собственность. Участник уведомлен о том, что в районе расположения, а также в непосредственной близости Дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

Участник долевого строительства предупрежден о том, что в момент получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию последний может быть подключен к сетям водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации по временной схеме, в этом случае соответствующие договоры поставки коммунальных ресурсов по постоянной схеме будут заключаться с поставщиками ресурсов эксплуатирующей (управляющей) организацией Дома после ввода Дома в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. До заключения указанных договоров коммунальные ресурсы могут подаваться по временной схеме, лифтовое оборудование будет запущено в постоянную эксплуатацию после подключения Дома к сетям электроснабжения по постоянной схеме и подключения лифтового оборудования к диспетчерскому центру

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

14.5. Участник долевого строительства обязан уведомить застройщика об изменении реквизитов, указанных в договоре в течение 5 (пяти) рабочих дней.

14.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются при наличии письменного согласия Кредитора дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.7. В случае расторжения или отказа от исполнения настоящего Договора, полученные в счет оплаты настоящего Договора денежные средства, Участник долевого строительства поручает Застройщику направлять на свой счет.

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

14.9. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

14.10. Наименования разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

14.11. Настоящий Договор составлен на 12 (двенадцати) страницах, включая одно приложение.

**15. Перечень приложений к настоящему Договору.**

15.1. Приложение № 1. Описание объекта долевого строительства и его схема расположения на поэтажном плане.

1. **Реквизиты, подписи Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО** **«Специализированный Застройщик «Спектр-М»** Юр. адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Карбышева, д. 50, оф. 8.  ИНН 1215121350 КПП 166001001 ОГРН 1071215004717  р/с 40702810890080001010 в Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" к/с: № 30101810300000000881 БИК: 042282881  **Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Левит М.Р.** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **ФИО**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО** |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

|  |  |
| --- | --- |
|  | к Договору долевого участия  в строительстве многоквартирного жилого дома  **№\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года** |

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**(КВАРТИРЫ)**

Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова,

на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0000000:17238.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ ПОДЪЕЗДА** | **ЭТАЖ** | **СТРОИТЕЛЬНЫЙ НОМЕР** | **ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ С ХОЛОДНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ПО ПРОЕКТУ (КВ.М.)** |
|  |  |  |  |

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ**

С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

План Объекта долевого строительства обуславливает его расположение относительно других объектов на этаже и относительно Дома. Расположение и конфигурация дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования и их размеры, направление открывания окон и дверей, а также количество, применяемые материалы и оборудование указаны ориентировочно и могут быть изменены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

**Реквизиты, подписи Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО** **«Специализированный Застройщик «Спектр-М»** Юр. адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Карбышева, д. 50, оф. 8.  ИНН 1215121350 КПП 166001001 ОГРН 1071215004717  р/с 40702810890080001010 в Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" к/с: № 30101810300000000881 БИК: 042282881  **Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Левит М.Р.** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **ФИО**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО** |