

## ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:  
РМЭ, г. Йошкар-Ола, микрорайон «Мирный», поз.27 (I этап строительства)

г. Йошкар-Ола

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КАПИТАЛ», ИНН 1215182497, КПП 1121501001, адрес места нахождения: 424031, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Чехова, д.70, офис 408, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Павлова Дениса Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

**Дом** - многоквартирный жилой дом, количество этажей 10 (подземный этаж-1), общая площадь здания 3734,04 кв.м., общая площадь квартир 2644,89 кв.м., наружные несущие стены – слоистая кладка толщиной 770 мм, состоящая из двух слоев: 1 слой – несущий внутренний слой - камень керамический поризованный марки КМ-р 250×120×140/2,1НФ/150/0,8/35/ГОСТ 530-2012, 2 слой - наружный – лицевой кирпич керамический марки КР-л-пу 250×120×88/1,4НФ/150/2,0/50/ГОСТ 530-2012, перекрытия – сборные железобетонные плиты, класс энергоэффективности - С (нормальный), сейсмостойкость 5 баллов, строительство которого ведет Застройщик по строительному адресу: Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, микрорайон «Мирный» поз.27, на земельном участке общей площадью – 4116 кв.м., кадастровый номер земельного участка 12:05:0702001:106, на земельном участке общей площадью – 792 кв.м., кадастровый номер земельного участка 12:05:0702001:1771.

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

**Квартира** - часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие основные характеристики и которая по завершении строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

**Проектная общая площадь жилого помещения** (Квартиры) является ориентировочной согласно проектной документации Дома и измеряется по внутреннему периметру стен жилого помещения (квартиры) и состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения (квартиры), включая площадь помещений вспомогательного использования.

**Общая площадь** - площадь определенная ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана Дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**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.

**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.

**Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного жилого дома, размещенный 14.03.2022 года № 12-000322 на сайте в сети интернет по адресу: [http:// www.Капитал12.рф](http://www.Капитал12.рф), [http:// www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

По окончании 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.

**Счет эскроу**» - специальный счет, на котором Банк блокирует денежные средства владельца счета в целях из дальнейшей передачи другому лицу при возникновении оснований, предусмотренных трехсторонним договором между банком, Депонентом и Бенефициаром.

**«Бенефициар»** - застройщик.

**«Депонент»** - владелец специального счета, участник долевого строительства.

**Банк** - Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение 190000, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д.11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО), 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187, Филиал №6318 Банка ВТБ (ПАО), г. Самара, БИК 043601968, к/с 30101810422023601968

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. 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 № 12-05-069-2023 выдано 12.09.2023 года Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола». Срок действия разрешения до 12.05.2025 года.
- Проектная декларация от 18.09.2023 года, соответствующая требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок, на котором ведется строительство объекта: Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, микрорайон «Мирный» поз.27 (наименование объекта по проекту):
  - *земельный участок общей площадью 4116 кв.м., принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 14.06.2022г., что подтверждается свидетельством государственной регистрацией, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Марий Эл сделана*



запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 12:05:0702001:106-12/032/2022-2 от 16.06.2022г. Земельный участок расположен по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, тракт. Сернурский, д.22, кадастровый номер 12:05:0702001:106.

- земельный участок общей площадью 792 кв.м., принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора № 210000043023000002 аренды земельного участка от 10.05.2023г. Основание заключение Договора аренды: распоряжение комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.03.2023 № 307, протокол заседания аукционной комиссии о рассмотрении заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 20.04.2023. Земельный участок расположен по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, тракт. Сернурский, кадастровый номер 12:05:0702001:1771.

**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 [http:// www.Капитал12.рф](http://www.Капитал12.рф) и в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) [http:// www.наш.дом.рф](http://www.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.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1.** Предметом настоящего договора является доленое участие Участника долевого строительства в строительстве       комнатной квартиры №       (строительный) на       (      ) этаже,       (      ) подъезда объекта: Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, микрорайон «Мирный», поз.27 (I этап строительства )- (наименование объекта по проекту).

**3.2.** Площадь       комнатной квартиры составляет        кв.м., (с учетом лоджий (с коэф.1)), которая определяется по проектной документации, существующей на момент подписания договора и после получения «Застройщиком» разрешения на ввод дома в эксплуатацию, подлежит передаче «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи для последующего оформления в установленном порядке на основании технической документации, изготовленной органом, осуществляющим инвентаризацию и учет объектов недвижимости.

#### **Технические характеристики объекта долевого строительства:**

**условный номер помещения:**       ,

этаж расположения:       ,

проектная общая площадь (с учетом лоджий):        кв.м.,

проектная общая площадь (без учета лоджий):        кв.м.,

проектная жилая площадь:        кв.м.,

проектная площадь комнаты 1:        кв.м.,



проектная площадь комнаты 2: \_\_\_\_\_ кв.м.,  
кухня-гостиная, проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв.м.,  
ванная, проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв.м.,  
туалет, проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв.м.,  
прихожая, проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв.м.,  
проектная площадь лоджии 1: \_\_\_\_\_ кв.м. (с коэф.1),  
проектная площадь лоджии 1: \_\_\_\_\_ кв.м. (с коэф.1).

**3.3.** Проектная общая площадь (с учетом и без учета лоджий) и номер жилого помещения (Квартиры) являются условными и будут подлежать уточнению на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством объекта.

**3.4.** 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).

**3.5.** План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) характеристики местоположения Объекта долевого строительства и расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется **Приложением № 1** к настоящему Договору.

**3.6.** Комплектация и характеристики Квартиры приводятся в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

**3.7.** Квартира будет передана «Участнику долевого строительства» в следующей готовности: потолки в квартире с заделанными рустами плит перекрытия, без побелки; стены – оштукатуренные, без шпатлевки, без обоев; с подготовкой под полы; цементно-песчаная стяжка; окна – по проекту из ПВХ-профиля; лоджии – по проекту остекленные; входная дверь в квартиру - деревянная; без межкомнатных дверей; разводка сетей внутреннего электроснабжения – по проекту, с установленными розетками и выключателями, без светильников; приборы учета электроэнергии в местах общего пользования; холодное водоснабжение по проекту, с установкой приборов учета; отопление – поквартирное с установкой котла; канализационный стояк с установкой тройника; телефонизация, радиофикация – по проекту; газоснабжение – по проекту без газовой плиты, с установкой приборов учета; пожарная сигнализация – по проекту; входная дверь в подъезд – металлическая; с чистовой отделкой мест общего пользования; благоустройство и озеленение прилегающей территории – по проекту.

**3.8.** Срок ввода в эксплуатацию объекта строительства: Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, микрорайон «Мирный», поз.27 (I этап строительства) – **«12» мая 2025 года.** 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 оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию по акту приема-передачи.

Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется принять такое исполнение. Условие Договора о Дате передачи может быть изменено только путём заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.



#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ

4.1. Общая стоимость (цена) квартиры на момент подписания настоящего договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ - ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, из расчета за 1 (Один) квадратный метр общей площади Квартиры (с учетом площади лоджии/балкона, с коэффициентом 1), которая складывается из:

- суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и

- суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных настоящим договором (далее по тексту – «вознаграждение Застройщика или вознаграждение»).

4.2. В цену настоящего договора не входит стоимость газового котла, устанавливаемого на объекте долевого участия (в квартире), проведения домофона, стоимость приборов учета электроэнергии, воды и тепла, которая оплачивается Участником долевого строительства отдельно от цены, указанной в пункте 4.1 настоящего договора, с момента представления Застройщиком счета, путем перечислением безналичными денежными средствами на расчетный счет Застройщика и/или в кассу Застройщика.

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

4.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

4.4.1. Если по данным обмеров кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат на осуществление кадастровой деятельности или других организаций, фактическая общая площадь объекта долевого участия (квартиры) будет отличаться от проектной, указанной в п. 3.2 настоящего Договора. При этом «Застройщик» осуществляет полный перерасчет цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади объекта долевого участия (квартиры).

4.4.2. Дополнительно согласованными Сторонами изменений характеристик объекта долевого участия.

4.5. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

4.5.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО ВТБ (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:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение 190000, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д.11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО), 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187, Филиал №6318 Банка ВТБ (ПАО), г. Самара, БИК 043601968, к/с 30101810422023601968

**Депонент:** Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КАПИТАЛ».

**Депонируемая сумма:** составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и



картографии по Республике Марий Эл в течение 3 (трех) рабочих дней, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему договору третьему лицу (Уступка права требования) может быть осуществлена только после оплаты полностью цены договора, 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.

Стороны договорились, что в соответствии с п.5 ст. 488 ГК РФ право залога (ипотека в силу закона) не возникает.

**4.5.2.** Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере \_\_\_\_\_ рублей, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства (Депонента) в уполномоченном банке (эскроу-агент), в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2», в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора.

**4.6.** В случае досрочного завершения строительства Участник долевого строительства обязан произвести полную оплату по настоящему Договору в течение 10 (десяти) дней после получения уведомления Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию.

**4.7.** В случае изменения цены Договора (п.4.1. Договора) Участник долевого строительства обязан осуществить необходимую доплату в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления об этом от Застройщика.

**4.8.** В случае закрытия счета эскроу в связи с вводом Объекта в эксплуатацию, в целях исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, расчет по Договору участия в долевом строительстве осуществляется по следующим реквизитам:

р/с 40702810004180001764 Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»

БИК 042282881 к/с 30101810300000000881

Получатель: ООО Специализированный застройщик «КАПИТАЛ»

В случае изменения реквизитов расчетного счета Застройщика, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о данном факте.

**4.9.** В случае просрочки Участником долевого строительства внесения платежа более чем на два месяца, или систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев; Застройщик имеет право одностороннего отказа от исполнения обязательств договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214 –ФЗ.

**4.10.** 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.

**4.11.** Днем исполнения денежного обязательства Участником долевого строительства считается день перечисления денежных средств на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств. Участник долевого строительства вправе выполнить обязательство по оплате досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора.

**4.12.** 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.

**4.13.** 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 право на получение полной цены Договора.

**4.14.** 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.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

**5.1.1.** Собственными силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство Дома, включая все работы, необходимые для сооружения Дома, и обеспечить ввод Дома в эксплуатацию в предусмотренный настоящим Договором срок.

**5.1.2.** Уведомить Участника долевого строительства не позднее одного месяца до наступления срока передачи Объекта долевого строительства в письменном виде о готовности передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Обязанность Застройщика уведомить Участника долевого строительства считается исполненной при направлении сообщения по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу: \_\_\_\_\_ или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

**5.1.3.** Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

**5.2.1.** Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Объекта долевого строительства в порядке, размерах и в сроки предусмотренные Главой 4 настоящего Договора.

**5.2.2.** Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства от Застройщика в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления, направленного Застройщиком, о готовности передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

**5.2.3.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**5.2.4.** В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему Договору, Участник долевого строительства обязуется нести все расходы за совершение таких нотариальных действий.

**5.2.5.** Участник долевого строительства не вправе производить работы по перестройке, переоборудованию Объекта долевого строительства без письменного согласования с Застройщиком и внесения соответствующих изменений в проектную документацию.

**5.2.6.** С момента подписания Акта приема-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» 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, водоотведения, холодного водоснабжения, газоснабжения 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.

**5.2.7.** Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

**6.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства ранее сроков, предусмотренных настоящим Договором, о чем Участник долевого строительства должен быть предупрежден не позднее, чем за 1 месяц. Участник долевого строительства обязан к моменту передачи оплатить сумму по Договору полностью.

**6.3.** Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию не позднее 14 (десяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

**6.4.** Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания акта приема-передачи до устранения указанных несоответствий.

**6.5.** В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. В таком случае изменение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возможно по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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

**7.2.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома, составляет пять календарных лет.

**7.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три календарных года.

**7.4.** Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

**7.5.** 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 Участнику 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.

**7.6.** Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площадей, указанных в пункте 3.2. настоящего Договора. В этой связи Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что уменьшение или увеличение за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, не будет являться существенным нарушением условий настоящего Договора.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

**9.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**9.2.** Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**9.3.** Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие). Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

**9.4.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.



## 10. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

10.1. Изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания Дополнительного соглашения и зарегистрировано в Регистрирующем органе.

10.2. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор по взаимному согласию Сторон.

10.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством о долевом строительстве.

10.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях нарушения Участником долевого строительства порядка и/или размера и/или срока оплаты цены Квартиры.

10.5. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## 11. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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;

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

11.5. 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.

11.6. 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.

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Стороны обязуются привести настоящий Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее Правительством РФ нормативных актов, содержащих правила, обязательные



для Сторон Договора при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами.

**12.2.** Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**12.3.** Не разрешенные споры и разногласия подлежат рассмотрению в суде в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными законодательством Российской Федерации..

**12.4.** Обо всех изменениях своих реквизитов (наименований, банковских реквизитов, имени, фамилии, отчества, паспортных данных, места регистрации, фактическом месте проживания, телефонов для связи и т.п.), Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга в разумный срок после наступления того или иного изменения.

**12.5.** Стороны подтверждают отсутствие обязательств, вынуждающих их заключить настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях.

**12.6.** Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой или попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего договора.

**12.7.** Настоящий договор составлен и выражает весь договор и понимание в отношениях всех упомянутых здесь вопросов, при этом все предыдущие обсуждения, обещания и понимания между сторонами, если таковые имелись, теряют силу и заменяются настоящим договором.

### 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### **ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «КАПИТАЛ»

424031, РМЭ, г.Йошкар-Ола,  
ул. Чехова, д.70, офис 408  
ИНН/КПП 1215182497/121501001  
ОГРН 1141215005250  
Тел.8(927) 882-32-20  
р/с 40702810004180001764  
Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО  
БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»  
к/с 30101810300000000881  
БИК 042282881

Генеральный директор ООО СЗ «КАПИТАЛ»  
\_\_\_\_\_ /Д.Г. Павлов/

#### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

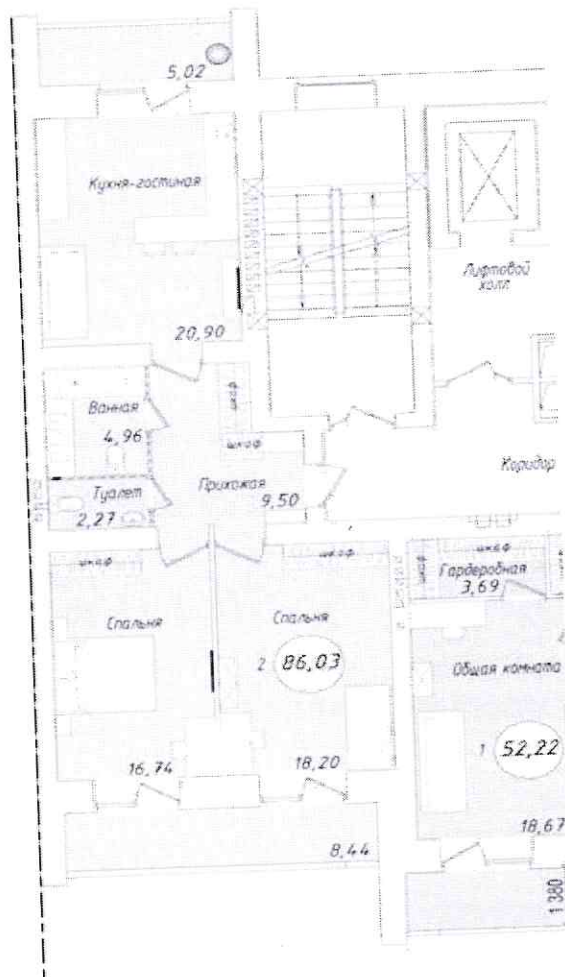
Гражданин Российской Федерации

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
к договору участия в долевом строительстве жилого дома

*План Объекта долевого строительства*  
*\_\_\_ подъезд, \_\_\_ этаж, кв. \_\_\_*



**ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «КАПИТАЛ»

424031, РМЭ, г.Йошкар-Ола,  
ул. Чехова, д.70, офис 408  
ИНН/КПП 1215182497/121501001  
ОГРН 1141215005250  
Тел.8(927) 882-32-20  
р/с 40702810004180001764  
Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО  
БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»  
к/с 30101810300000000881  
БИК 042282881

Генеральный директор ООО СЗ «КАПИТАЛ»  
\_\_\_\_\_/Д.Г. Павлов/

**УЧАСТНИК  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Гражданин Российской Федерации

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
к договору участия в долевом строительстве жилого дома

<b>Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства</b>	
Наружные стены	Керамические поризованные блоки, лицевой керамический кирпич
Окна	окна – по проекту из ПВХ-профиля; лоджии – по проекту остекленные
Входная дверь	Деревянная
Внутриквартирные двери	Без межкомнатных дверей
Перегородки внутриквартирные	Кирпич
Санузел	Совмещенный/раздельный
Отделочные работы	Стены – оштукатуренные, без шпатлевки, без обоев, полы – цементно-песчаная стяжка
Счетчики электроэнергии	Электросчетчики установлены в поэтажных щитках
Отопление	Поквартирное с установкой котла
Водоснабжение	Ввод трубопроводов холодной воды с запорной арматурой, установленной в квартире
Водоотведение	Устройство внутриквартирной канализационной разводки от выхода канализационного стояка, установленного в квартире
Телефонизация	Точка подключения телефона расположена в поэтажном электрощитке
Радиофикация	Точка подключения радио расположена в поэтажном электрощитке
Телевидение	Точка подключения телевизионной антенны расположена в поэтажном электрощитке

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «КАПИТАЛ»

424031, РМЭ, г.Йошкар-Ола,  
ул. Чехова, д.70, офис 408  
ИНН/КПП 1215182497/121501001  
ОГРН 1141215005250  
Тел.8(927) 882-32-20  
р/с 40702810004180001764  
Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО  
БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»  
к/с 30101810300000000881  
БИК 042282881

Генеральный директор ООО СЗ «КАПИТАЛ»  
\_\_\_\_\_ /Д.Г. Павлов/

**УЧАСТНИК  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Гражданин Российской Федерации

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



