

ДОГОВОР № _____

долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного юго-восточнее жилого дома по адресу:
г. Йошкар-Ола, ул. Чкалова, д.32.

г. Йошкар-Ола

« _____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Спецстрой», в лице генерального директора Ворожцова Антона Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

Граждан _____ Российской Федерации _____ « _____ »

года рождения, именуем _____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны (далее по тексту при совместном упоминании – «Стороны», а по отдельности – «Сторона»), руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. «Дом» - создаваемое недвижимое имущество - многоквартирный жилой дом, расположенный юго-восточнее жилого дома по адресу: - г. Йошкар-Ола, ул. Чкалова, д.32, строительство, которого осуществляется Застройщиком (собственными силами и/или с привлечением других лиц) на основании Разрешения на строительство Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 12-05-073-2023 от 19.09.2023 г., Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, о чем в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл сделаны записи регистрации права: собственность, № записи 12:05:0302012:68-12/062/2021-7, 12:05:0302012:55-12/061/2021-4, 12:05:0302012:54-12/146/2022-3, 12:05:0302012:47-12/062/2021-22, проектной декларации, размещенной на сайте наш дом.рф., со следующими проектными характеристиками:

Здание жилого дома – 9 этажное, количество жилых этажей – 8, 56 – квартирный, секционный типа, из одной секции подъезда, с подвалом и чердаком.

Площадь жилого здания 3647,11 кв.м.

Площадь застройки 578 кв.м.

Жилая площадь квартир 1263,98 кв.м.

Площадь квартир 2556,97 кв.м.

Общая площадь квартир 2640,36 кв.м.

Крыша – плоская, с покрытием из двух слоев кровельного гидроизоляционного материала.

Чердак – холодного типа.

Класс энергоэффективности «В» высокий,

Сейсмостойкость не требуется.

1.2. «Объект долевого строительства» - жилое (квартира) или нежилое помещение, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.3. «Застройщик» - Общество с ограниченной ответственностью «Спецстрой», имеющее на праве собственности земельные участки, получившее в установленном порядке разрешение на строительство и осуществляющее привлечение денежных средств граждан, на основании Закона № 214-ФЗ, для строительства многоквартирного жилого дома на этом участке.

1.4. «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.

1.5. «Земельный участок» - земельный участок, на котором ведется строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, с кадастровыми номерами 12:05:0302012:68, 12:05:0302012:55, 12:05:0302012:54, 12:05:0302012:47, местоположение: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, общей площадью 2743 кв.м., принадлежащие застройщику на праве собственности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом, расположенный юго-восточнее жилого дома по адресу: - Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Чкалова, д.32, и после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и на условиях настоящего Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является:

Основные характеристики объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией	Конкретное значение
Вид	
Назначение	
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.	
Площадь комнаты-1, кв.м.	
Кухня, проектной площадью кв.м.	
Санузел, проектной площадью кв.м.	
Прихожая, проектной площадью кв.м.	
Лоджия, проектной площадью (с учетом коэффициента 0,5) кв.м.	

Схема расположения Квартиры на поэтажном плане содержится в Приложении № 1 настоящего Договора, являющегося его неотъемлемой частью;

Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

- Внутренние стены – силикатный кирпич;
- Наружные стены - силикатный кирпич;
- Межкомнатные перегородки – силикатный кирпич (подлежит штукатурке);
- Полы - выравнивающая стяжка под чистовое покрытие, без стяжки балконных порогов;
- Потолки – сборные плиты, без побелки и шпатлевки;
- Внутренняя отделка наружной и внутренней стены – штукатурка стен, без штукатурки дверных откосов;
- Оконные и балконные блоки - по проекту;
- Остекление лоджий – рамы из ПВХ профиля с остеклением (без монтажа подоконника).
- Отопление – индивидуальное поквартирное, с установкой настенного газового котла (стоимость котла и комплектующие к нему не входят в цену договора, оплачиваются отдельно участником долевого строительства на условиях настоящего договора), без проведения работ по его первоначальному пуску, установка алюминиевых радиаторов, полотенцесушителя;
- Электроснабжение - устройство электрической разводки с розетками, выключателями, с установкой прибора учета электроэнергии;
- Водопровод и канализация - устройство стояков (без приобретения и монтажа сантехнических приборов, гибких подводок к сантехническим приборам, окраски трубопровода, заглушек на трубы канализаций и водопровода) и труб до приборов учёта, водосчетчики;
- Железная входная дверь. Отделка (штукатурка) дверных откосов не производится;
- Газоснабжение - монтаж трубной разводки газопровода (без окраски газопровода, с установкой приборов учета газа, без газовых плит);
- Вентиляция – естественная проточно-вытяжная (без установки осевых вентиляторов).
- Телефонизация – точка подключения расположена в поэтажном эл. щитке;
- Радиофикация - точка подключения расположена в поэтажном эл. щитке;
- Телевидение - точка подключения расположена в поэтажном эл. щитке;

2.3. Указанные в п. 2.2 характеристики Квартиры являются проектными (условными) и подлежат уточнению по итогам технической инвентаризации, проводимой кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, на основании технического паспорта на Многоквартирный жилой дом.

2.4. Датой фактического окончания строительства является дата получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в установленном порядке. Согласно проектной декларации, срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – 1 квартал 2025 года (не позднее последней даты (последнего дня) последнего месяца квартала). При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартир в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в собственность по акту приема-передачи не позднее 30 сентября 2025 года.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора объект долевого строительства никому не продан, не заложен, в споре и под арестом не находится, не обременен никакими обязательствами третьих лиц.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Квартиры (цена Договора) составляет сумму, в размере _____ (_____) рублей 00 коп., 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»). Цена является окончательной при выполнении п.3.3.1, 3.3.3.

Стороны пришли к взаимному согласию о том, что сумма денежных средств (экономия) определяемая как разница (дельта) между полученной суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и суммой денежных средств, фактически затраченных на строительство (создание) Квартиры, будет являться вознаграждением Застройщика.

3.2. Денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры, уплачиваемые Участником долевого строительства, используются Застройщиком для выполнения обязательств по п. 5.1.1, в том числе - в следующих целях:

3.2.1. Строительство (создание) Многоквартирного дома и Квартиры в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) и/или погашение основного долга по кредиту, полученному и использованному на строительство (создание) Многоквартирного дома и Квартиры в соответствии с проектной документацией.

3.2.2. Возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома.

3.2.3. Возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным.

3.2.4. Строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.2.5. Возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям

инженерно-технического обеспечения.

3.3. Цена Договора (Квартиры) может быть изменена только в следующих случаях:

3.3.1. Если по данным обмеров, проводимых кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, отклонение в сторону увеличения общей фактической площади Квартиры (с учетом площади лоджии/балкона) от общей проектной, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, составит более 0,1 м². При этом Застройщик осуществляет полный перерасчет Цены Договора, а Участник долевого строительства производит доплату за всю разницу между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры, исходя из стоимости _____ рублей 00 копеек за один квадратный метр общей площади Квартиры;

3.3.2. Если по данным обмеров, проводимых кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, отклонение в сторону уменьшения общей фактической площади Квартиры от общей проектной, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, составит более 0,1 м². При этом Застройщик осуществляет полный перерасчет Цены Договора, и возвращает Участнику долевого строительства разницу между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры, исходя из стоимости _____ рублей 00 копеек.

3.3.3. В случае перепланировки Квартиры работы, в т.ч. по подготовке изменений в проект, оплачиваются Участником долевого строительства отдельно, при этом затраты на перепланировку Квартиры оплачиваются Участником долевого строительства не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня подготовки проекта перепланировки на основании счета Застройщика.

3.3.4. Дополнительно согласованными Сторонами изменений характеристик Объекта (указанных в п.2.2 Договора).

3.4. Стороны пришли к соглашению, что стоимость газового котла (марка котла устанавливается согласно проектной документации) оплачивается Участником долевого строительства сверх цены настоящего Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика. Данное уведомление (по усмотрению Застройщика) может быть, как отдельным, так и текст уведомления может быть включен в уведомление о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры и должно быть получено Участником долевого строительства лично или посредством почтового отправления.

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, указанному в настоящем договоре. Участник долевого строительства считается в данном случае уведомленным надлежащим образом.

Оплата в соответствии с условиями настоящего пункта осуществляется из личных средств Участника долевого строительства по отдельному договору, указанная оплата осуществляется не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Стоимость газового котла может оплачиваться Участником долевого строительства на основании счета Застройщика.

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

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства:

4.1.1 Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость объекта долевого строительства в следующем порядке:

- сумма, в размере _____ (_____) рублей, 00 коп. НДС не облагается, подлежит перечислению Участником долевого строительства за счет собственных средств либо иным другим способом, не противоречащим действующему законодательству РФ в течение трех дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

4.1.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора долевого участия в строительстве на специальный счет эскроу, открытый 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 перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Спецстрой»,

Депонируемая сумма: равная _____ рублей.

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: _____ (__) рублей в течение 3-х дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- предоставление сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- иные основания, установленные законом.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы средства, не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком вышеуказанных документов и сведений, направляются Эскроу-Агентом Застройщику по реквизитам Застройщика, указанным в настоящем договоре. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на

счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4.2. 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.

4.3. 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:

Получатель наименование: ООО "СПЕЦСТРОЙ" ИНН: 1215228945 КПП: 121501001 ОГРН: 1191215003100 Расчётный счёт: 40702 810 4 3700 0001316 Банк получателя ПАО Сбербанк, БИК: 048860630, Корсчёт: 30101 810 3 0000 0000630

4.4. В случае изменения цены Договора (п. 3.3. Договора), Участник долевого строительства обязан осуществить необходимую доплату в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления об этом от Застройщика.

4.5. 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 СТОРОН.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций Застройщика, в том числе:

- обеспечить содержание земельного участка (налоги, сборы и иные официальные платежи) на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома с момента их приобретения Застройщиком и до регистрации Участником долевого строительства права собственности на Квартиру;

- обеспечить заключение с соответствующими организациями договоров на выполнение изыскательских работ и, при необходимости, исследовательских работ;

- организовать и обеспечить получение технических условий;

- организовать и обеспечить проведение маркетинговых исследований первичного рынка недвижимости в регионе (тенденция, развитие, динамика и т.п.);

- организовать и обеспечить заключение с соответствующими организациями договоров на разработку концепции, на разработку и согласование в соответствующих согласующих инстанциях предварительной проектной документации;

- организовать и обеспечить проектирование и строительство Многоэтажного многоквартирного дома;

- организовать и обеспечить информационно-рекламную деятельность, связанную с привлечением иных участников долевого строительства;

- организовать и обеспечить технический надзор за строительством;

- организовать и обеспечить систематическое инспектирование строительства;

- организовать и обеспечить авторский надзор за строительством;

- организовать и обеспечить строительство внешних инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;

- организовать и обеспечить присоединение и подключение многоквартирного дома к внешним источникам снабжения;

- обеспечить финансирование эскизного проекта, предварительного проектирования, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Многоэтажного многоквартирного дома, в том числе путем привлечения денежных средств посредством кредитов, займов и т.п.;

- организовать и обеспечить выполнение работ по благоустройству территории;

- обеспечить осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Многоэтажного многоквартирного дома;

- организовать и обеспечить завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию или после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию;

- при необходимости (на свое усмотрение) осуществить страхование незавершенного строительством Многоквартирного жилого дома (в том числе страхование строительно-монтажных рисков, страхование ответственности и т.п.);

- организовывать и обеспечивать все иные функции Застройщика, направленные на строительство Многоэтажного многоквартирного дома, в том числе, если они не оговорены или не описаны детально в настоящем пункте Договора, в том числе связанных с получением необходимых разрешений и лицензий (допусков), налоги и сборы, получение необходимых справок, актов и иных документов.

5.1.2. Уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.1.3. Уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о стоимости газового котла с комплектующими к нему и сроках оплаты, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.1.4. Передать Квартиру по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 2.4 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.1.5. Передать в территориальный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нотариально удостоверенную копию Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения такого Разрешения.

5.1.6. Застройщик, после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, полной оплаты Участником долевого строительства цены Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 3.3 настоящего Договора, и полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, вправе передать Квартиру Участнику долевого

строительства досрочно. В указанном случае приемка-передача Квартиры осуществляется в соответствии с порядком, установленном п. 6.2-6.5 настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от приемки, наступают последствия, предусмотренные п. 6.7 настоящего Договора.

5.1.7. По письменному заявлению Участника долевого строительства в срок не превышающий 10 (десять) рабочих дней обязан возвратить Участнику долевого строительства разницу (отклонение в сторону уменьшения) между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры (п.3.3.2 договора).

5.1.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

5.1.9. Застройщик, в случае получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в период с декабря по апрель включительно, имеет право на отсрочку производства работ по благоустройству придомовой территории до наступления благоприятных погодных условий для выполнения вышеуказанных работ. Указанная в настоящем пункте отсрочка не является просрочкой Застройщика.

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

2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Квартиры в порядке, размерах и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.2. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату газового котла с комплектующими к нему в порядке, размерах и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.3. В случае увеличения площади Квартиры, Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о результатах обмеров, проводимых кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, произвести доплату за увеличенную общую фактическую площадь Квартиры.

5.2.4. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.5. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи квартиры осуществлять действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру. Участником долевого строительства за свой счет оформляется сопутствующая техническая документация на квартиру (технический план и/или кадастровый паспорт квартиры). Стороны договорились о том, что право собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязан зарегистрировать в соответствующем регистрирующем органе.

5.2.6. 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.

5.2.7. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 3.3 настоящего Договора, полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.2.8. 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.

5.2.9. 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.

5.2.10. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику по его усмотрению в случае необходимости на раздел, объединение, перераспределение земельного участка, предназначенного для строительства многоквартирного дома (кадастровые номера земельных участков, указаны в п.2.2 настоящего договора).

5.2.11 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.

5.2.12. 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, в том числе, размещение на нем объектов недвижимости по усмотрению Застройщика.

5.2.13 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.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется на основании Акта приема-передачи Квартиры в срок, указанный в п. 2.4 данного Договора. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи, обязан приступить к приемке квартиры (в том числе, произвести ее осмотр) и принять Квартиру от Застройщика, подписав Акт приема-передачи.

6.2. Застройщик после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, уведомляет Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи, а также предупреждает Участника долевого строительства о последствиях бездействия. Уведомление направляется в порядке, предусмотренном п. 13.5 настоящего Договора.

6.3. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи, обязан приступить к приемке квартиры (т.е. произвести ее осмотр) и принять Квартиру от Застройщика, подписав Акт приема-передачи.

В случае, если участник долевого строительства не приступит к приемке квартиры в установленный договором срок, его бездействие следует квалифицировать как просрочку кредитора.

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.

Стороны договорились, что в случае обнаружения незначительных недостатков в квартире, подтверждаемых Застройщиком (таких как, например, строительный мусор в квартире, грязные и неотрегулированные окна, трещина или скол стеклопакета, капли застывшего раствора на полу или стенах, сломанный приточный клапан или выключатель и т.д., т.е. недостатков, не относящихся к существенным, без устранения которых невозможна передача Квартиры), Участник долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок, подписывает Акт приема-передачи квартиры. При этом, срок устранения данных недостатков не может быть менее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания рекламации о недостатках.

6.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям настоящего Договора, которые привели к существенному ухудшению ее качества, Стороны составляют рекламацию, включающую перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения дефектов и/или недоделок, перечисленных в рекламации, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в порядке и сроки, предусмотренных п. 6.3 настоящего Договора, при этом повторное уведомление о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи и об устранении недостатков, препятствовавших подписанию акта приема-передачи, направляется Застройщиком любым доступным способом (в т.ч. e-mail, sms-сообщениями и т.д.), позволяющим подтвердить получение данного повторного уведомления Участником долевого строительства.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству квартиры, при котором невозможность использования Квартиры очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Квартиры с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства или третьих лиц.

6.5. После подписания Акта приема-передачи Квартиры (в том числе, в порядке, предусмотренном п. 6.6 настоящего Договора), а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором, ответственность за сохранность Квартиры и бремя расходов по содержанию Квартиры, расходов по оплате коммунальных платежей, расходов по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, возлагаются на Участника долевого строительства.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры по Акту приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в рекламации, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. При этом бремя расходов по содержанию Квартиры, расходов по оплате коммунальных платежей, расходов по содержанию общего имущества Многоквартирного дома и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

6.7. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, если соответствующее сообщение было 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, указанному в настоящем договоре.

7. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

7.1. 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.

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

7.3. 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.

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

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что свидетельством качества Квартиры, соответствие Квартиры проекту, техническим нормам и правилам, а также настоящему Договору, является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

8.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры и Многоквартирного дома, составляет 5 (пять) календарных лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и Многоквартирного дома, составляет 3 (три) календарных года. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения Участником долевого строительства инструкции по эксплуатации квартиры, требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Участник долевого строительства после подписания акта приема-передачи обязан произвести испытание инженерных систем в порядке и сроки в соответствии с п. 6 Инструкции по эксплуатации квартир в многоквартирных жилых домах.

8.3. Существенным изменением площади передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры Стороны определяют изменение фактической площади Квартиры более чем на 0,1 м² от площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора.

8.4. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться существенным изменением проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не будет являться существенным нарушением требований к качеству Квартиры, изменения, производимые Застройщиком в Многоквартирном доме (в том числе его этажность) и/или в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

8.5. 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 Квартиры может отличаться от площадей, указанных в п. 2.2 настоящего Договора. В этой связи Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что уменьшение или увеличение за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, не будет являться существенным нарушением условий настоящего Договора.

8.6. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Квартиры за каждый день просрочки.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства порядка и/или размера и/или срока оплаты цены настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время его действия по взаимному согласию Сторон.

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

9.3. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях прямо предусмотренных действующим законодательством о долевом строительстве, а также в случае нарушения Участником долевого строительства порядка и/или размера и/или срока оплаты цены Договора при условии соблюдения Застройщиком требований, установленных п.3 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.5. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.3, 10.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 1% (один процент) от цены Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего договора в течение 10 рабочих дней с момента выставления данного требования Застройщиком.

9.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, ураган, буря, смерч, землетрясения, военные действия, митинги, народные волнения и беспорядки, забастовка.

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате непредвиденных и неотвратимых Сторонами событий чрезвычайного характера.

В этих случаях срок выполнения Сторонами обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и/или их последствия.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении этих обстоятельств письменно известить другую Сторону без промедления, но не

позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и о характере обстоятельств, возможных последствиях и как эти обстоятельства делают невозможным исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

10.3. Обстоятельства, освобождающие Стороны от ответственности, должны быть удостоверены соответствующей справкой Торгово-Промышленной Палаты или иных компетентных органов (Росгидрометцентр, МЧС и т.п.).

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 90 (девяносто) дней и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ПРЕТЕНЗИОННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, решаются Сторонами в обязательном претензионном порядке.

11.2. Стороны направляют письменные претензии и/или ответы на претензии посредством заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении. К направляемой претензии должны быть приложены документы, подтверждающие обстоятельства, изложенные в ней. Претензия / ответ на претензию должны быть подписаны уполномоченным лицом.

11.3. Срок рассмотрения претензии 30 (тридцать) календарных дней с момента ее получения.

11.4. В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия в претензионном порядке, такие споры и/или разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Право на обращение в суд возникает у Стороны не ранее чем через десять календарных дней с момента истечения срока ответа на претензию, предусмотренного п. 12.4 настоящего Договора.

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

12. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ.

12.1. Заклячая 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.

12.2. 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.

12.3. 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;

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

12.5. 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.

12.6. 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.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

13.2. При необходимости внесения изменений и дополнений в настоящий Договор Сторонами составляется и подписывается дополнительное соглашение к настоящему Договору. Все изменения и дополнения будут действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями сторон и прошли государственную регистрацию. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.3. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

13.4. 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 не позднее 10 (десяти) календарных дней после наступления того или иного изменения.

13.5. Все уведомления и извещения по настоящему Договору должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения, указанным в настоящем Договоре, либо вручаться лично.

Стороны пришли к взаимному согласию о том, что днем получения уведомлений Участником долевого строительства является день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку, или десятый день со дня отправки Застройщиком уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный Участником долевого строительства в настоящем Договоре как «Адрес для переписки».

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, указанному в настоящем договоре. Участник долевого строительства считается в данном случае уведомленным надлежащим образом.

13.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально, ему понятны и доведены до него в полном объеме, необходимом и достаточном для подписания настоящего Договора.

13.8. Настоящий Договор составлен в 3-х одинаковых экземплярах, включая одно приложение, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение: Схема расположения квартиры на поэтажном плане.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Спецстрой»

ИНН/ОГРН 1215228945/121501001

Адрес: 424000, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, д.43, пом.15

Р/с 40702810210090000300, К/с 30101810422023601968 ПАО

ВТБ, БИК 043601968

тел. (8362) 36-10-20.

Генеральный директор:

_____/Ворожцов А.И./

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Граждан_____ Российской Федерации

_____ г.р.

Паспорт: _____

Зарегистрирован: _____

Телефон: _____

_____/_____/

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ

№ ПОДЪЕЗДА	ЭТАЖ	СТРОИТЕЛЬНЫЙ (УСЛОВНЫЙ) НОМЕР	ОБЩАЯ ПРОЕКТНАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ (КВ.М.)

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА