

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ - 12.1(П)**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Йошкар-Ола

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Континент»**, ИНН 1215048572, ОГРН 1021200771954, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Заричного Владимира Владимировича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

**Гражданин(ка)** \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора **«Стороны»**, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о следующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект: **Многоквартирный жилой дом поз.12.1 в квартале, ограниченном улицами Мира, Героев Сталинградской Битвы и бульваром Данилова в г. Йошкар-Оле (1 этап строительства)** на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0703008:950 (далее по тексту - Многоквартирный дом, Объект) и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену, принять от Застройщика объект долевого строительства в порядке, в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является Жилое помещение (квартира) (вариант - нежилое помещение) (далее по тексту – Объект долевого строительства), имеющее следующие технические характеристики:

- предварительный (строительный) номер \_\_\_\_\_;
- номер подъезда (блок-секции) - \_\_\_\_\_; этаж - \_\_\_\_\_;
- общая площадь (без учета площади холодных помещений, лоджий) \_\_\_\_\_ кв.м;
- общая площадь (с учетом площади холодных помещений лоджий с коэффициентом 0,5) \_\_\_\_\_ кв.м;
- количество комнат - \_\_\_\_\_; жилая площадь (площадь комнат) \_\_\_\_\_ кв.м, в том числе: условный номер комнаты \_\_\_\_\_, площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.;
- площадь кухни \_\_\_\_\_ кв.м; площадь прихожей - \_\_\_\_\_ кв.м,
- площадь санузла \_\_\_\_\_ кв.м ( ванная - \_\_\_\_\_ кв.м, туалет- \_\_\_\_\_ кв.м);
- площадь лоджии (с коэффициентом 0,5) \_\_\_\_\_ кв.м.

1.3. Номер и показатели площадей объекта долевого строительства определяются на основании проектной документации, существующей на момент подписания настоящего договора, и подлежат уточнению (корректировке) после ввода объекта в эксплуатацию на момент передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства на основании технической документации, изготовленной органом, осуществляющим техническую инвентаризацию и учет объектов недвижимости.

1.4. Стороны установили, что площади отдельных комнат, кухни и других помещений объекта долевого строительства могут быть изменены (уменьшены или увеличены) за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений в результате погрешности при проведении строительно-монтажных работ и (или) допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту. Такие отклонения по взаимному согласию сторон считаются допустимыми и не являются нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, а также существенным изменением размеров объекта долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению о том, что не являются существенными изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к его качеству производимые Застройщиком без согласования с Участником долевого строительства изменения объекта долевого строительства и (или) общего имущества многоквартирного дома, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

1.5. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу его частей (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), его местоположение на этаже многоквартирного дома,

с указанием основных характеристик многоквартирного дома является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

1.6. Стороны установили, что объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующей технической готовности:

- **стены** – оштукатуренные, без шпаклевки, без обоев;
- **полы** – подготовка под полы (стяжка);
- **потолки** – затирка без побелки и шпаклевки;
- **оконные блоки** – остекление по проекту (с остеклением лоджий).

Конструктивное решение заполнения оконных проемов и остекление лоджии в квартире, соответствуют конструктивному решению, предусмотренному проектом: с открывающимися створками в количестве, указанном на эскизах окон в проектной документации. Участник долевого строительства с указанной комплектацией оконных конструкций и конструкций лоджий согласен, в случае необходимости оборудования ПВХ-конструкций дополнительными элементами, в том числе замками безопасности и москитными сетками, Застройщик по заявлению участника долевого строительства может установить указанные дополнительные элементы за дополнительную плату, поскольку стоимость таких элементов в цену настоящего договора не включена;

- **отопление** – поквартирное с установкой радиаторов, газового котла, полотенцесушителя.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что резервный источник теплоснабжения на случай аварийных ситуаций или при возникновении неисправности работы газового котла - электронагревательный конвектор мощностью не более 1,0 кВт, он обязан приобрести самостоятельно и за свой счет;

– **электроснабжение** – устройство электрической разводки с розетками, выключателями в квартире, без светильников; с установкой приборов учета;

– **водопровод и канализация** – устройство стояков (без разводов труб, приобретения и монтажа сантехнических приборов, гибких подводок к сантехническим приборам, окраски трубопровода, без сантехприборов), с установкой приборов учета (водосчетчиков);

– **деревянная входная дверь** в квартиру (без внутренних дверных блоков); **без межкомнатных дверей;**

– **газоснабжение** – монтаж трубной разводки газопровода (с установкой приборов учета, газового котла, сигнализатора загазованности, без газовой плиты);

– **вентиляция** – по проекту, с установкой вентиляционных решеток;

– **телефонизация, радиофикация** – по проекту;

– **пожаротушение** – по проекту.

– **металлическая входная дверь в подъезд;**

– **отделка мест общего пользования, благоустройство прилегающей территории** – по проекту.

1.7. Строительство многоквартирного дома осуществляется Застройщиком на земельном участке площадью 4718,0 кв. м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, б-р Данилова, кадастровый номер земельного участка 12:05:0703008:950, принадлежащем Застройщику на праве собственности. Разрешение на строительство № 12-05-010-2024 от 12.02.2024 выдано Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола».

С проектной декларацией, содержащей полную информацию о многоквартирном доме, и документацией по строительству дома, можно ознакомиться в сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС <https://наш.дом.рф>.

1.8. Датой окончания строительства является дата получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в установленном порядке. Срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – не позднее **30.09.2025**.

Застройщик вправе без дополнительного согласования с участниками долевого строительства досрочно завершить строительство многоквартирного дома и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

1.9. Срок окончания строительства и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию может быть изменен на основании распорядительных актов государственных и/или надзорных органов, без применения к Застройщику соответствующих санкций. В указанном случае Застройщик не позднее, чем за два месяца до наступления срока передачи объекта направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости внесения соответствующих изменений в настоящий договор

1.10. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком и принят Участником

долевого строительства в собственность по акту приема – передачи в течение трех месяцев с даты получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее **31.12.2025**. В случае неоплаты или неполной оплаты стоимости объекта долевого строительства по условиям настоящего договора Застройщик имеет право продлить срок передачи квартиры участникам долевого строительства на период просрочки внесения платежей или расторгнуть договор в одностороннем порядке, предусмотренном законодательством РФ.

1.11. Гарантийный срок для объекта долевого строительства как объекта капитального строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет **5 (Пять) лет** с даты подписания сторонами акта приема - передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (любые элементы инженерных систем здания, необходимые для его нормального использования по назначению, в том числе: системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации и т.п.), входящее в состав многоквартирного дома и объекта долевого строительства, составляет **3 (Три) года** и исчисляется со дня подписания первого по многоквартирному дому акта приема – передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на оборудование и имущество, входящее в комплектацию многоквартирного дома и объекта долевого строительства, в том числе, но не исключительно, газовое оборудование, счетчики, электрооборудование, окна, остекление лоджий, включая фурнитуру; двери, включая фурнитуру, трубы, электропроводку, розетки, выключатели, равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества в соответствии с технической документацией и договорами поставки; на работы по установке данного имущества - 1 год.

1.12. Условие привлечения денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору (способ обеспечения обязательств Застройщика по настоящему договору) - размещение денежных средств участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена объекта долевого строительства (цена договора) составляет сумму, равную \_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_)** рублей, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 (Один) квадратный метр общей площади (с учетом площади холодных помещений (лоджий) с коэффициентом 0,5), которая складывается из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, 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 суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных настоящим договором.

Указанная цена определена исходя из проектной (строительной) общей площади объекта долевого строительства с холодными помещениями (лоджиями) и подлежит изменению (корректировке) в связи с изменением площади объекта долевого строительства согласно п.1.3 настоящего договора. Доплата в случае увеличения фактической (инвентарной) площади против проектной или возврат излишне оплаченной суммы в случае уменьшения фактической площади квартиры производится из расчета стоимости 1 кв.м, предусмотренной п. 2.1 договора.

2.2. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу-счета после государственной регистрации настоящего договора в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается за счёт собственных денежных средств Участника долевого строительства либо иным способом в соответствии с действующим законодательством РФ, в течение 3 (Трех) рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Республике Марий Эл.

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает в течение трех банковских дней после регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию, за счет средств кредита, предоставляемого \_\_\_\_\_ (далее – «Банк»), на основании и по условиям кредитного договора, заключенного между банком и Участником долевого строительства в г.

Йошкар-Ола в Республике Марий Эл, путем перечисления кредитных средств с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте). Перечисление денежных средств в счет оплаты цены договора осуществляется по поручению Участника долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства) в следующем порядке: \_\_\_\_\_.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 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, на следующих условиях:

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

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

**Бенефициар:** Акционерное общество «Специализированный застройщик «Континент»

**Депонируемая сумма (цена договора):** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей

**Срок внесения Депонентом депонируемой суммы на счет эскроу:** в течение 3 (Трех) рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Республике Марий Эл в порядке, предусмотренном п. 2.2 настоящего договора.

**Срок условного депонирования денежных средств** не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. Для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить эскроу-агенту разрешение на ввод в эксплуатацию объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы/сведения должны быть предоставлены эскроу-агенту не позднее даты окончания срока условного депонирования.

**Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:** получение в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

2.4. 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.

2.5. В случае увеличения цены договора в связи с увеличением фактической (инвентарной) площади объекта долевого строительства (п.2.1 договора) Участник долевого строительства обязан осуществить необходимую доплату в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика, но до передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи. Возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства в случае уменьшения фактической (инвентарной) площади объекта долевого строительства осуществляется не позднее дня передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

2.6. 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, определенными по окончании строительства, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик при этом сохраняет право на получение полной цены договора.

2.7. 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 на односторонний отказ от исполнения обязательств по договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214 –ФЗ.

2.8. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки

рефинансирования (ключевой ставки) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.9. Затраты застройщика, предусмотренные п.п. 1.6, 2.10, 2.11, 3.1.6, 3.2.7 настоящего договора, не включенные в цену договора, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику дополнительно на условиях настоящего договора. Оплата указанных затрат производится Участником долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика и (или) представления Застройщиком счета.

2.10. Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику расходы по изготовлению технической документации (технического плана, кадастрового паспорта) на объект долевого строительства в случае, если Застройщик самостоятельно закажет указанную документацию в соответствии с п.3.1.6 настоящего договора. Порядок и сроки оплаты предусмотрены п.2.9 настоящего договора.

2.11. Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику расходы, связанные с первичным пуском газа в многоквартирный дом и Квартиру в случае, если Застройщик примет решение о совершении указанных действий. Порядок и сроки оплаты предусмотрены п.2.9 настоящего договора.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Собственными силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить проектирование и строительство многоквартирного дома, включая выполнение всех работ, необходимых для сооружения дома, в соответствии с проектно-сметной документацией; не позднее предусмотренного срока или досрочно получить разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством многоквартирного дома.

3.1.2. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в комплектации и с характеристиками, установленными настоящим договором;

3.1.3. Сообщить Участнику долевого строительства в письменном виде об окончании строительства дома, о готовности передать и необходимости принять Участником долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи, в порядке, предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством РФ. Срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства Участнику долевого строительства указывается в сообщении Застройщика, но не ранее чем через 14 (четырнадцать) дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.1.4. В установленный настоящим договором срок передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства по акту приема-передачи объекта долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему договору. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

3.1.5. Совместно с Участником долевого строительства передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора.

3.1.6. Обеспечить изготовление уполномоченной организацией технического паспорта на многоквартирный дом с окончательной площадью всех помещений в доме и в течение двух месяцев с даты изготовления указанного паспорта уведомить участника долевого строительства об окончательной цене объекта долевого строительства. Техническую документацию (технический план, кадастровый паспорт) на объект долевого строительства Застройщик вправе заказать самостоятельно без дополнительных согласований с участником долевого строительства, при этом связанные с этим расходы участника долевого строительства возмещают застройщику дополнительно согласно п. 2.8 настоящего договора.

3.1.7. Подготовить и передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл все необходимые документы для государственной регистрации права собственности участников долевого строительства на помещения в указанном доме.

3.1.8. Произвести расчет с Участником долевого строительства в соответствии с разделом 2 настоящего договора.

3.1.9. Передать участнику долевого строительства при передаче объекта долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и

достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования.

3.1.10. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.

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

3.2.1. Совместно с представителем застройщика передать настоящий договор для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл со всеми необходимыми документами.

3.2.2. Уплатить цену договора в размере, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 2 и иными разделами настоящего договора.

3.2.3. Не вносить самовольно никаких изменений в проект объекта долевого строительства в период действия настоящего договора. Любые перепланировки, иные изменения и отклонения от проекта допускаются в исключительных случаях не позднее, чем за 5 месяцев до планируемого окончания строительства, с письменного разрешения застройщика. Внесение изменений в существующую проектную документацию на стадии строительства по заявлению участников долевого строительства осуществляет проектная организация, разработавшая ПСД на многоквартирный дом. Работы, связанные с перепланировкой выполняются Застройщиком. Все проектные, строительные и иные работы, связанные с изменениями и отклонениями от проекта, выполняются за счет Участников долевого строительства. Работы по перепланировке оплачиваются до начала их выполнения на основании измененного проекта и расчетов Застройщика.

3.2.4. В срок, указанный в сообщении Застройщика, или, если такой срок не указан, в течение 7 рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика, приступить к принятию объекта долевого строительства, в том числе провести обследование технического состояния объектов долевого строительства и подписать соответствующий технический акт о соответствии качества выполненных работ установленным требованиям;

3.2.5. Принять объект долевого строительства от Застройщика в собственность и подписать акт приема-передачи в порядке, на условиях и в срок, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении 3 (трех) месяцев с даты выдачи Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного п.3.1.3 настоящего договора, либо если заказное письмо возвращено Застройщику оператором почтовой связи с отметкой об отказе адресата от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.2.6. В течение 10 рабочих дней со дня передачи объектов долевого строительства в собственность по акту приема-передачи обратиться в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, представить все необходимые документы.

3.2.7. Компенсировать Застройщику затраты **(при наличии таковых)** по газо-, электро-, водоснабжению объекта долевого строительства за период со дня передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи до дня начала приема платежей за указанные коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями от Участника долевого строительства, исходя из показаний групп учета, зафиксированных сторонами договора в ведомости показаний счетчиков, и установленной стоимости коммунальных услуг (ресурсов).

3.2.8. Принять участие в общем собрании собственников помещений в доме и выбрать один из трех, предусмотренных Жилищным кодексом РФ способов управления построенным домом: 1) непосредственное управление собственниками, 2) управление создаваемым Товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, 3) управление управляющей организацией.

3.2.9. Выполнить за свой счет чистовые отделочные работы объектов долевого строительства, не производить при этом никаких работ по перепланировке и переоборудованию помещений, изменению несущих конструкций и перегородок, замене оборудования, не предусмотренных проектной

документацией без согласования и утверждения в соответствующих организациях в установленном порядке. Ответственность за самовольное производство работ возлагается на участника долевого строительства.

3.2.10. Самостоятельно и за свой счет обеспечить резервный источник теплоснабжения объектов долевого строительства - электронагревательные конвекторы мощностью не более 1,0 кВт на случай аварийных ситуаций или при возникновении неисправности работы газового котла.

3.2.11. Обеспечить сохранность общего имущества многоквартирного дома. Риск порчи или случайной гибели квартиры и общего имущества дома переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства. С момента подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства также несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам, в процессе выполнения отделочных работ и эксплуатации объекта долевого строительства.

3.2.12. Осуществлять эксплуатацию объекта долевого строительства в соответствии с инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, переданной Застройщиком при передаче объекта долевого строительства согласно п.3.1.19 настоящего договора.

3.2.12. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим договором

#### **4. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.**

4.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл на основании заявления сторон договора, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения обеими сторонами договора предусмотренных в нем обязательств.

4.2. У Участника долевого строительства одновременно с государственной регистрацией права собственности на объект долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.3. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам в порядке, установленном действующим законодательством, при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком договора об уступке. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям отдельно от основного требования по настоящему договору, не допускается.

4.4. Споры и разногласия, возникающие между сторонами из настоящего договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка.

4.5. Настоящий договор по соглашению сторон может быть изменен или расторгнут досрочно. Изменение или расторжение договора подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

4.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора; потребовать расторжения договора в судебном порядке, - в случаях, предусмотренных законом. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора; потребовать расторжения договора в судебном порядке, - в случаях, предусмотренных законом.

4.7. При расторжении договора по соглашению сторон и по требованию Застройщика, Застройщик обязуется возратить участнику долевого строительства сумму уплаченных им средств без процентов в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора.

4.8. При подписании настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, семейное положение, имущественное положение, год, месяц, дата рождения, место жительства и регистрация) согласно ст.6 Федерального закона РФ от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

4.9. 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.

4.10. Все уведомления и извещения по настоящему договору должны направляться сторонами по почте заказным письмом по адресам, 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 Застройщиком Участнику долевого строительства лично либо его представителю под расписку, или десятый день со дня отправки Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем договоре.

4.11. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего договора согласованы с ним индивидуально в полном объеме, полностью ему понятны; настоящий договор подписан им добровольно.

4.12. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

4.13. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

4.14. Настоящий Договор составлен в \_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость.

#### **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**«Застройщик»:** АО «СЗ «Континент»

ИНН 1215048572, КПП 121501001

Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Вознесенская, д.30, пом. П

Р/с 40702810437180104942 в Отделении Марий Эл № 8614 ПАО Сбербанк гор.Йошкар-Ола

к/с 30101810300000000630, БИК 048860630

Адрес эл/почты: prodaga\_kont@mail.ru, тел. 38-15-15, 54-55-22

Генеральный директор

---

**«Участник долевого строительства»:**

---



**План**  
**размещения квартиры (объекта долевого строительства), расположенной в Многоквартирном жилом доме**  
**поз.12.1 в квартале, ограниченном улицами Мира, Героев Сталинградской Битвы и бульваром Данилова**  
**в г. Йошкар-Оле (1 этап строительства)**

Основные характеристики многоквартирного жилого дома: вид – многоквартирный многоэтажный дом; назначение – жилой; количество жилых этажей – 9; общая площадь дома (проектная) – 5885,15 кв.м.; материал наружных стен – кирпич; материал поэтажных перекрытий – ж/бетонные конструкции; класс энергоэффективности – В+ (высокий), класс сейсмостойкости - 5 баллов.

Основные характеристики объекта долевого строительства (квартиры) № \_\_ назначение – \_\_\_\_\_; этаж \_; подъезд \_; общая площадь (проектная) - \_ кв.м.; лоджия ( с коэф.0,5) \_ кв.м., кухня -\_ кв.м., ванная -\_ кв.м., туалет -\_ кв.м., прихожая -\_ кв.м.; гардеробная –\_кв.м, количество комнат - \_\_, в том числе: 1к -\_\_ кв.м., 2к -\_ кв.м., 3к -\_\_ кв.м.

**Застройщик:**

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

**Участник долевого строительства:**

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