

ДОГОВОР № ___ – Ф 46 (П)
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Йошкар-Ола

«___»___ 2018 года

Акционерное общество «Континент» (сокращенно АО «Континент»), именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице генерального директора Заричного Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
___ именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**» заключили настоящий договор о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является строительство **Многоквартирного жилого дома поз.46 в квартале, ограниченном улицами Фестивальная, Анникова и Строителей в г.Йошкар-Оле, (II этап строительства), кадастровый номер земельного участка № 12:05:0202002:264,** и последующая передача участнику долевого строительства на праве собственности жилого помещения – квартиры, имеющей следующие характеристики:

№ кв-ры (стр.)	Кол-во комнат	Ориентировочная (проектн.) общая площадь с холодными помещениями, кв. м	Ориентировочная (проектная) общая площадь, кв. м.	Ориентировочная (проектная) жилая площадь, кв. м.	Ориентировочная (проектная) общая площадь холодных помещений (лоджии), кв. м (с коэф.0,5)	Этаж	Подъезд № (в осях)

именуемой далее – «Объект долевого строительства».

Ориентировочная общая площадь объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией с учетом ½ площади лоджии. Площади и номер квартиры подлежат обязательному уточнению по итогам технической инвентаризации, проводимой ФГУП «Ростехинвентаризация».

План квартиры (объекта долевого строительства), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение частей квартиры, ее местоположение на этаже многоквартирного дома, с указанием основных характеристик дома и жилого помещения является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

1.2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки в следующей готовности:

- стены - оштукатуренные;
- полы - выравнивающая цементно-песчаная стяжка;
- потолки – затирка швов;
- установка оконных блоков, подоконных досок, откосов, установка рам лоджий (ПВХ исполнение)
- входные металлические двери, домофон, входной звонок;
- водопровод, канализация – устройство стояков (с разводкой, без приобретения и монтажа сантехприборов, гибких подводок к сантехприборам);
- установка счетчиков холодной воды,
- отопление индивидуальное, с установкой газового котла, стабилизатора напряжения, полотенцесушителя, радиаторов отопления.

(Резервный источник теплоснабжения на случай аварийных ситуаций или при возникновении неисправности работы газового котла - электронагревательные конвекторы мощностью не более 1,0 кВт приобретаются участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет согласно п.2.2.9 настоящего договора ;

- электроснабжение – устройство электрической разводки с розетками, выключателями, монтаж приборов учета эл/энергии;
- газоснабжение – монтаж трубной разводки газопровода ,установка газового счетчика (без окраски газопровода и без газовых плит);
- TV, радио, телефонизация – по проекту;
- пожаротушение – по проекту.
- индивидуальный технический план и кадастровый паспорт на квартиру (оплачиваются

дополнительно Участником долевого строительства).

1.3. На момент заключения настоящего договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют какие-либо обременения.

1.4. С проектной декларацией, содержащей более полную информацию о строящемся доме можно ознакомиться в сети «Интернет» на сайте АО «Континент» www.oaokontinent.ru.

1.5. Строительство дома осуществляется на земельном участке площадью 2405 кв. метров, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул.Фестивальная, кадастровый номер земельного участка № 12:05:0202002:264, принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чем в Единого государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №12-12/001-12/008/002/2015-9841/2 от 17 декабря 2015года.

1.6. Датой фактического окончания строительства является дата получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в установленном порядке. Срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **2 (второй) квартал 2019 года. Застройщик вправе без дополнительного согласования с участниками долевого строительства досрочно завершить строительство дома и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.**

1.7. Объект долевого строительства передается участнику долевого строительства в собственность по акту приема – передачи **в течение двух месяцев** с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Одновременно участнику долевого строительства передаются правоустанавливающие документы для регистрации права собственности. 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.

1.8. Гарантийный срок для объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет **5 (Пять) лет** с даты выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию. 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.д.), входящее в состав многоквартирного дома, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого по многоквартирному дому акта приема – передачи квартиры в собственность. Гарантийный срок оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем (газовое оборудование, счетчики, электрооборудование и т.д.), соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем в соответствии с документацией, передаваемой владельцу квартиры.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. 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.

2.1.2. Своими силами и с привлечением других лиц – субподрядчиков построить дом в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и иным обязательным требованиям на основании выданного в установленном порядке разрешения на строительство.

2.1.3. Обеспечить изготовление уполномоченной организацией технического паспорта на 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 квартиры. 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 участники долевого строительства возмещают застройщику в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.1.4. Не позднее предусмотренного срока или досрочно получить разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством дома.

2.1.5. Поставить дом на кадастровый учёт в Филиале Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл.

2.1.6. 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 в указанном доме.

2.1.7. В установленный настоящим договором срок при отсутствии задолженности по договору передать по акту приема-передачи участнику долевого строительства вышеуказанную квартиру в собственность.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

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

2.2.2. Уплатить установленную цену в размере, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 и иными разделами настоящего договора.

2.2.3. Не вносить самостоятельно никаких изменений в проект строящейся квартиры в период действия настоящего договора. Любые перепланировки, иные изменения и отклонения от проекта допускаются **в исключительных случаях не позднее, чем за 3 месяца 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 объект. 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.

2.2.4. В течение 5 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика провести обследование технического состояния завершенной строительством квартиры и подписать соответствующий технический акт о соответствии качества выполненных работ установленным требованиям.

2.2.5. По окончании строительства дома 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.

2.2.6. В течение 10 рабочих дней со дня передачи квартиры в собственность по акту приема-передачи, правоустанавливающих и технических документов 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.

2.2.7. Компенсировать Застройщику затраты, при наличии таковых, по газо-, электро-, водоснабжению квартиры согласно показаниям счетчиков на основании соответствующих документов энергоснабжающих организаций после выдачи Разрешения на ввод дома в эксплуатацию со дня передачи квартиры участникам долевого строительства до дня начала приема платежей за оказанные коммунальные услуги управляющей организацией, ТСЖ или жилищным кооперативом.

2.2.8. Выполнить за свой счет чистовые отделочные работы в квартире, 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 участников долевого строительства.

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

2.2.10. Обеспечить сохранность общего имущества многоквартирного дома. Риск порчи или случайной гибели квартиры и общего имущества переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства после 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 эксплуатации объекта долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Договорная цена объекта долевого строительства определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта и денежных средств на оплату услуг застройщика, и на дату заключения договора _____ **рублей** (_____ тыс.руб./1кв.м).

3.2. Указанная в п.3.1 настоящего договора договорная цена может быть увеличена в случае систематического нарушения участником долевого строительства размеров и сроков платежей,

предусмотренных п. 3.5. договора, на разницу между ценой, установленной в п.3.1 договора, и продажной (рыночной) ценой Застройщика, действующей на момент фактической оплаты образовавшейся задолженности .

3.3. Окончательная цена квартиры определяется исходя из фактической общей площади квартиры с учетом холодных помещений по данным технической инвентаризации. Доплата в случае увеличения инвентарной площади против проектной производится участником долевого строительства из расчета фактически сложившейся стоимости 1м² на момент окончания строительства. Возврат излишне оплаченной суммы в случае уменьшения фактической площади квартиры производится из расчета стоимости 1м², предусмотренной п. 3.1 договора.

3.4. Затраты застройщика, предусмотренные п.п. 2.2.7, 2.2.8 договора, участник долевого строительства оплачивает дополнительно.

3.5. Оплата цены договора производится участником долевого строительства в следующем порядке _____ **рублей за счет собственных средств после государственной регистрации настоящего договора в срок, не позднее _____ года.** Участник долевого строительства вправе произвести оплату по настоящему договору различными формами расчетов, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.6. Окончательный расчет по настоящему договору с учетом начисленной согласно п. 4.2 неустойки (при наличии таковой), участник долевого строительства обязуется произвести в течение 10 календарных дней со дня получения соответствующего уведомления от застройщика, **но до передачи квартиры в собственность.**

3.7. 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.2.1.3 настоящего договора. Доплаты, предусмотренные настоящим пунктом, Участник долевого строительства производит в порядке и в срок, указанные в п.3.6 договора.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. У участника долевого строительства одновременно с государственной регистрацией права собственности на квартиру возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.2. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

4.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день

просрочки.

4.4. В случае нарушения установленного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном законом.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

4.5. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные сторонами разумные сроки. При этом стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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, 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 положений предоставленной участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации объекта.

4.6. В процессе строительства возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, а также отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.2, 3.3 договора.

Не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

4.7. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.п.3.1., 3.5 договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Уступка прав требований по настоящему договору в части получения неустойки и иных штрафных санкций не допускается.

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 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

4.9. 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. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечивается возникающим с момента государственной регистрации договора залогом права аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, и строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, в пользу Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном 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».

5.2. Застройщик не менее, чем за три рабочих дня до даты представления настоящего договора на государственную регистрацию осуществляет уплату обязательных отчислений (взносов) в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (компенсационный фонд) в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

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

6.2. Обязательства, предусмотренные пунктами 2.1.1. и 2.2.1. договора, возникают в день подписания настоящего договора.

6.3. Договор может быть изменен дополнительным соглашением сторон за подписью обеих сторон или расторгнут досрочно соглашением сторон.

6.4. 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.

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

6.6. Расторжение договора подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

6.7. Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах: 1 экз. – для Застройщика, 1 экз. - для Участника долевого стр-ва и 1 экз.- для УФСГРКиК по Республике Марий Эл.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК

Акционерное общество «Континент»

ИНН 1215048572/ КПП 121501001, ОГРН 1107746598761

424000, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Вознесенская, 30

Р/с 40702810437180104942 отделение №8614 Сбербанк России гор.Йошкар-Ола

к/с 30101810300000000630 БИК 048860630

Адрес эл/почты oao_kontinent@mail.ru

тел. 38-15-15

Генеральный директор

_____ Заричный В.В.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

План размещения квартиры (объекта долевого строительства) № _____, расположенного в многоквартирном жилом доме поз. 46 в квартале, ограниченном улицами Фестивальная, Анникова и Строителей в г. Йошкар-Оле, (I этап строительства)

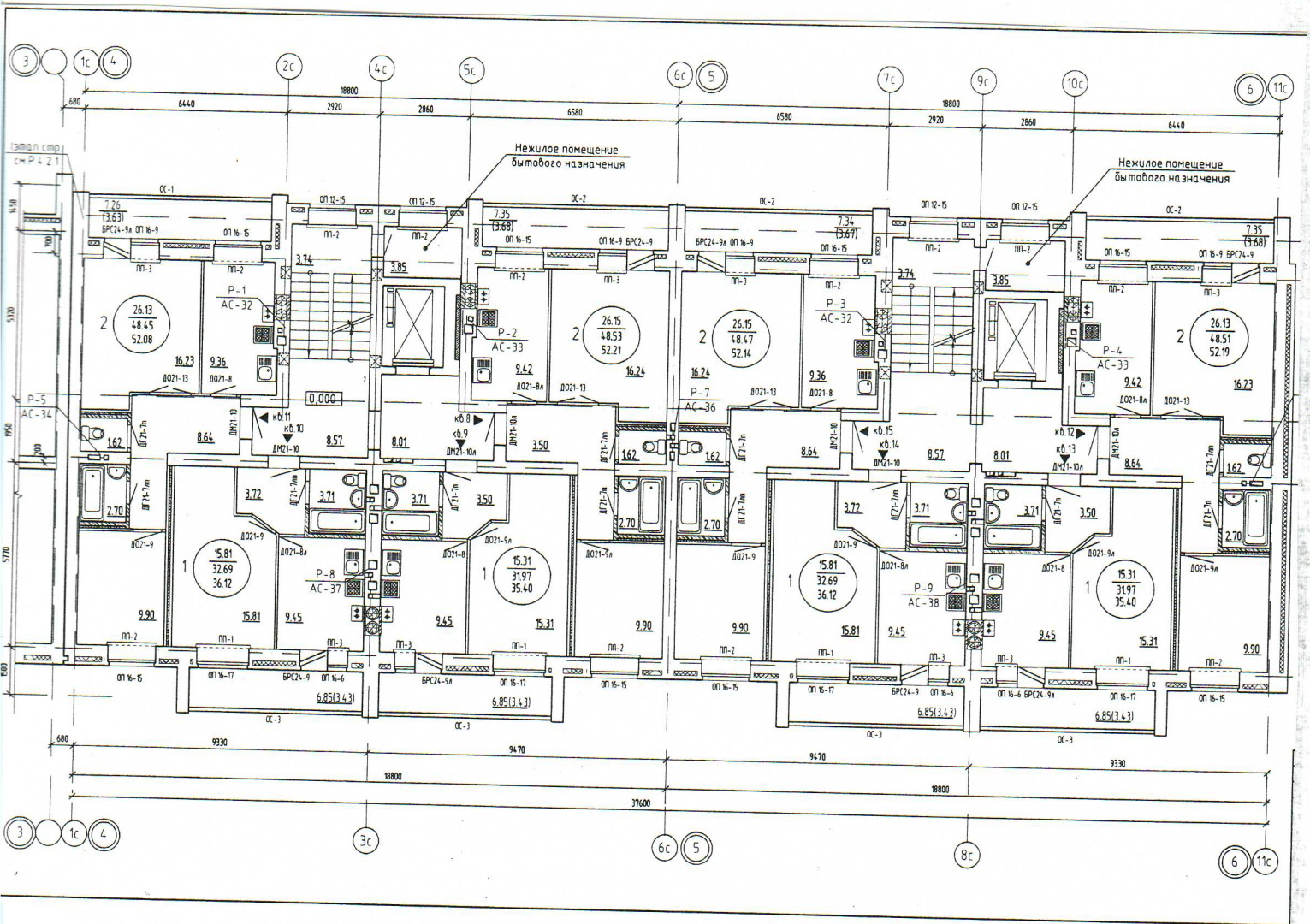
Основные характеристики многоквартирного жилого дома: вид – многоквартирный, многоэтажный дом; назначение – жилой; количество этажей – 9; общая площадь дома (проектная) – 3101,24 м²; материал наружных стен - кирпич; материал поэтажных перекрытий- ж/бетонные конструкции; класс энергоэффективности – В+(высокий), класс сейсмостойкости – нет.

Основные характеристики квартиры: назначение – жилое; этаж – _____; подъезд _____

общая площадь (проектная) – _____ кв.м.; лоджия (0,5) _____ кв.м.

количество комнат – _____, в том числе: _____ - _____ кв.м., _____ - _____ кв.м.;

кухня – _____ кв.м., ванная – _____ кв.м, туалет – _____ кв.м; прихожая – _____ кв.м



ПОДПИСИ СТОРОН: **Застройщик**

Участник(и)

Долевого строительства

_____ **Заричный В.В**

