

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Чернякова, поз. 24 (3 этап строительства) на земельном участке с кадастровым номером 12:04:0000000:6816

г. Йошкар-Ола

«_» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Север», ИНН 1218002199, КПП 121801001, ОГРН 1181215007522, адрес места нахождения: 425200, Республика Марий Эл, пгт. Медведево, ул. Чехова д.17А, оф.5, в лице Тарасовой Анны Александровны, действующей на основании Доверенности от 27.01.2020 года, серия 12 АА номер 0761269, выдана нотариусом Йошкар-Олинского нотариального округа Республики Марий Эл Эргубаевой Т. А., зарегистрировано в реестре за № 12/26-н/12-2020-2-365, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. _____, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

совместно именуемые по тексту «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом РФ, 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» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Чернякова, поз. 24 (3 этап строительства) на земельном участке с кадастровым номером 12:04:0000000:6816 (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. «Многоквартирный дом», «Дом» - создаваемое недвижимое имущество – многоквартирный жилой дом поз. 24 в микрорайоне 9 «Б» города Йошкар-Олы (3 этап строительства) на земельном участке с кадастровым номером 12:04:0000000:6816, общей площадью 5460 кв.м., строительство которого осуществляется Застройщиком, строящийся (собственными силами и/или с привлечением других лиц) по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Чернякова, на основании Разрешения на строительство Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 12-RU12315000-077-2019 от 24.12.2019 г., согласно Договора № 7277/2018н аренды земельного участка от 24.12.2018 г., зарегистрированного 07.11.2018 г., номер регистрации 12:04:0000000:6816-12/145/2018-2, Договора № 1 субаренды земельного участка от 01.07.2019 г., зарегистрированного 04.09.2019 г, номер регистрации 12:04:0000000:6816/12/060/2019-4, Проектной декларации, размещенной на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: наш.дом.рф.

Характеристики Многоквартирного дома:

- назначение: жилое;
- количество этажей – 10;
- количество подземных этажей – 1;
- общая площадь объекта – 7282,0 кв.м.;
- объем – 32986,0 куб.м.;
- площадь застройки – 1261,0 кв.м.;
- сумма общей площади всех жилых помещений – 5122,0 кв.м.;
- сумма общей площади всех нежилых помещений – 729,20 кв.м.;
- сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений – 5851,2 кв.м.;
- класс энергоэффективности – В;
- сейсмостойкость – 5 и менее баллов;
- материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
- материал перекрытий – сборно-монолитные железобетонные.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему договору. Информацию о произошедших изменениях Участник долевого строительства вправе получить в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления изменений по адресу: Республика Марий Эл, пгт. Медведево, ул. Чехова д.17А, оф.5.

1.2. «**Квартира**», «**Объект долевого строительства**» - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, 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 Специализированный застройщик «Север», имеющее на праве аренды земельный участок, 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. «**Участник долевого строительства**» - гр. _____, осуществляющий (-ая,-ие) по настоящему договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (далее по тексту – договор), финансирование строительства Квартиры за счет собственных и/или привлеченных денежных средств.

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

1.6. «**Бенефициар**»- застройщик.

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

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 поз. 24 на земельном участке с кадастровым номером 12:04:000000:6816**, по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Чернякова, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства **в собственность**, 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 Квартира (жилое помещение), имеющая в соответствии с Проектной документацией следующие технические характеристики:

условный номер: __,

этаж расположения: __,

номер подъезда (секции): __,

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

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

количество комнат: 2: проектная площадь комнаты 1: __ кв.м.,

проектная площадь комнаты 2: __ кв.м.,

кухня, проектной площадью: __ кв.м.,

ванная, проектной площадью: __ кв.м.,

туалет, проектной площадью: __ кв.м.,

прихожая, проектной площадью: __ кв.м.

проектная площадь лоджии 1: __ кв.м. (общая площадь), ____ кв.м. (с коэф. 0,5),

проектная площадь лоджии 2: __ кв.м. (общая площадь), ____ кв.м. (с коэф. 0,5).

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

Стены – оштукатуренные по проекту;

Полы – подготовка под полы;

Потолки – затирка без побелки и шпаклевки;

Отделка мест общего пользования по проекту;

Оконные блоки – остекление по проекту (с остеклением лоджий);

Отопление – поквартирное с установкой радиаторов;

Электроснабжение – устройство электрической разводки с розетками, выключателями в квартире; установка выключателей, светильников и электрощитов в местах общего пользования;

Водопровод и канализация – устройство стояков (без разводов труб, приобретения и монтажа сантехнических приборов, гибких подводок к сантехническим приборам, окраски трубопровода), водосчетчики;

Деревянная входная дверь в квартиру (без внутренних дверных блоков);

Металлическая дверь в подъезд с установкой домофона;

Газоснабжение – монтаж трубной разводки газопровода (с установкой приборов учета газа, с установкой газового отопительного котла (**не включая его стоимость**), без газовых плит).

- Сигнализатор загазованности с клапаном – отсекателем, с установкой крана.

2.4. Проектная общая площадь, Общие площади и номера жилых помещений (Квартиры) являются условными и будут подлежать уточнению на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Дома.

2.5. Стороны допускают, что площади отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) могут быть уменьшены или увеличены за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартир, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

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

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

2.8. Срок ввода в эксплуатацию жилого дома – **23 декабря 2021 г.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

2.9. Срок окончания строительства (создание) Многоквартирного дома и/или срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию) может быть изменен на основании распорядительных актов государственных и/или надзорных органов, без применения к Застройщику соответствующих санкций. В случае, если на основании распорядительных актов государственных и/или надзорных органов переносится срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующих распорядительных актов направляет в письменном виде Участнику долевого строительства сообщение, которым уведомляет о необходимости внесения изменений в настоящий Договор.

2.10. 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, равную _____, из расчета _____ за 1 (Один) квадратный метр общей площади Квартиры (с учетом площади лоджии/балкона, с коэффициентом 0,5), 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»).

3.2. В стоимость, указанную в п.3.1. не включена стоимость выполнения кадастровых работ и работ по технической инвентаризации Квартиры, которая оплачивается Участником долевого строительства отдельно в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента представления Застройщиком счета перечислением безналичными денежными средствами на расчетный счет Застройщика. Оплата считается осуществленной с момента зачисления денежных средств банком на расчетный счет Застройщика.

3.3. В стоимость, указанную в п.3.1. настоящего Договора не включена стоимость газового котла (марка котла согласно проектной документации), которая оплачивается Участником долевого строительства отдельно в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента представления Застройщиком счета перечислением безналичными денежными средствами на расчетный счет Застройщика. Оплата считается осуществленной с момента зачисления денежных средств банком на расчетный счет Застройщика.

3.4. Окончательная стоимость Квартиры определяется на основании общей площади квартиры по итогам технической инвентаризации, проводимой **кадастровым инженером**.

3.5. При превышении окончательной площади Квартиры её площади менее/не более чем на 0,5 кв.м. от общей площади квартиры, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику дополнительную площадь Квартиры из цены 1 (Одного) квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, но не более пяти процентов от указанной площади.

В случае, если окончательная площадь Квартиры оказалась меньше её площади, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, Застройщик засчитывает сумму, подлежащую возврату (исходя из цены 1 (Одного) квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора), в счет стоимости газового котла, подлежащего оплате Участником долевого строительства согласно пункту 3.2 настоящего Договора.

3.6. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, после ввода Дома в эксплуатацию.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: _____ -

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Север».

Депонируемая сумма: _____

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл в течение трех рабочих дней, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

4.1.2. Сумма Цены Договора в размере _____ оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств Участника долевого строительства после регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ в течение 3 (трех) рабочих дней.

Сумма Цены Договора в размере _____ оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее - ПАО Сбербанк), в соответствии с Кредитным договором, заключенным между ПАО «Сбербанк» и Участником долевого строительства, путем перечисления указанной суммы на специальный эскроу-счет, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московском банке ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, бенефициаром по которому является участник долевого строительства. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующем законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заемщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»), его предоставления в Банк.

- после государственной регистрации залога права требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у ПАО Сбербанк в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.2. В случае, если уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.3. В случае, если уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения двух и более платежей, просрочка внесения одного из платежей в течении более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

4.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5. В случае изменения цены настоящего Договора (п.3.1), Стороны в срок, предусмотренный п.5.2.2 настоящего Договора, подписывают соглашение к настоящему Договору. Оплата производится согласно п.п. 4.1. и 4.2. настоящего Договора в течение 10 (Десяти) дней с момента подписания дополнительного соглашения.

4.6. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства

4.7. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Собственными силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство Дома (в том числе выполнение работ по благоустройству территории, прилегающей к Дому), включая все работы, необходимые для сооружения Дома, и обеспечить ввод Дома в эксплуатацию в предусмотренный настоящим Договором срок.

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

- организовать и обеспечить проектирование и строительство Многоквартирного дома и Квартиры;

- 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;

- организовать и обеспечить осуществление пуско-наладочных работ (лифтов, электросилового и прочего оборудования, систем вентиляции, водоснабжения, освещения, телевидения, автоматической противопожарной защиты и т.п.) и иных отложенных работ;

- организовать и обеспечить выполнение работ по благоустройству территории;

- организовывать и обеспечивать все иные функции Застройщика, направленные на строительство Многоквартирного дома и Квартиры 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.

5.1.3. Использовать денежные суммы, полученные от Участника долевого строительства в качестве денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, по целевому назначению, в соответствии с п.1 ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.1.4. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в т.ч. Квартиру, в комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложении № 2 к настоящему Договору, не позднее **23.02.2022 г.**

5.1.5. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Дома в

эксплуатацию опубликовать соответствующую информацию на сайте в сети Интернет по следующему адресу: наш.дом.рф.

5.1.6. Не ранее чем за четырнадцать дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уведомить Участника долевого строительства:

- об окончании строительства Дома;
- о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства;
- о необходимости принять Объект долевого строительства;
- о сроках передачи Объекта долевого строительства;
- о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

5.1.7. В установленный настоящим Договором срок передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору. При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до предусмотренного настоящим пунктом срока при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Объекта долевого строительства, с соблюдением порядка, указанного в п. 5.1.6 настоящего Договора.

5.1.8. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

5.1.9. В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.1.10. 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.

5.1.11. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, предусмотренного п. 5.1.6 настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

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

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

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

5.1.15. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в предусмотренный

настоящим Договором срок не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения установленного Договором срока, но не более чем на 3 (три) месяца.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.2. Одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

5.2.4. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства и Кредитора.

5.2.5. Досрочно завершить строительство Дома, получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.6. Пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (п. 1.1. настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (п. 1.1. настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка (п. 1.1. настоящего Договора) путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Участник долевого строительства обязуется:

6.1.1. Своевременно оплатить Застройщику Цену Договора, в порядке, указанном в п. 4. настоящего Договора.

6.1.2. Принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.1.7. настоящего Договора.

6.1.3. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с п.5.1.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

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

6.1.5. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (Десяти) дней с момента получения Застройщиком результатов (итогов) технической инвентаризации, проведенной Ростехинвентаризацией, произвести доплату за фактическую площадь Квартиры (в случае увеличения общей площади квартиры по итогам технической инвентаризации по сравнению с

проектной площадью).

6.1.6. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру. При этом Стороны договорились о том, что право собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязан зарегистрировать в соответствующем регистрирующем органе в срок не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.1.7. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, до получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру, в том числе, за последствия указанных действий.

6.1.8. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

6.1.9. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Дома (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

6.1.10. Все расходы по первичному пуску в эксплуатацию газового оборудования на Объекте долевого строительства, а так же приобретению резервного источника тепла (масляных радиаторов) несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе:

6.2.1. Переуступить права по настоящему Договору в отношении Объекта долевого строительства только с письменного согласования Застройщика.

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

6.2.3. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату Цены Договора.

6.2.4. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды/собственности земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды/собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

6.2.5. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды/собственности земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. 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 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.

7.2. 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.

7.3. 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. ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКОМ

8.1. Планируемый способ обеспечения обязательств Застройщика по Договору участия в долевом строительстве в соответствии со ст.23.2 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» эскроу счета.

9. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. «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.

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

9.3. 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».

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

10.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

11.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными законодательством Российской Федерации.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

12.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

12.4. Независимо от уплаты и размера неустоек (пени) и штрафов, предусмотренных настоящим Договором, Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне все причиненные этим нарушением убытки и расходы.

12.5. Уплата Участником долевого строительства всех штрафных санкций по Договору осуществляется за счет его собственных денежных средств.

12.6. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Квартире до оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

13. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР). ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

13.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.

13.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

13.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

13.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней извещать друг друга.

14.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

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

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

14.7. Настоящий Договор составлен на 15 страницах, включая два Приложения, в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

Приложение № 1. План Квартиры № ____.

16. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик

«Север»

425200 Республика Марий Эл, пгт. Медведево,

ул. Чехова д.17, корп. А, офис №5

ИНН 1218002199/ КПП 121801001

ОГРН 1181215007522

р/с № 40702810237000004801 Отделение

Марий Эл №8614 ПАО Сбербанк

к/с 30101810300000000630 БИК 048860630тел.

8 (8362) 45-88-05

адрес электронной почты: novdom_12@mail.ru

Участник долевого строительства:

/А. А. Тарасова/

на основании Доверенности от 27.01.2020 года, серия
12 АА номер 0761269, выдана нотариусом Йошкар-
Олинского нотариального округа Республики Марий
Эл Эргубаевой Т. А., зарегистрировано в реестре за №
12/26-н/12-2020-2-365

/_____/

План Объекта долевого строительства – квартиры.
город Йошкар-Ола, кадастровый номер земельного участка 12:04:0000000:6816.

План _ этажа, подъезд _, № квартиры _,
общая площадь квартиры (по проекту) ____ кв.м.

Адреса, реквизиты, подписи Сторон:

Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Север» **Участник долевого строительства:**

_____ /**А. А. Тарасова**/

на основании Доверенности от 27.01.2020 года,
серия 12 АА номер 0761269, выдана
нотариусом Йошкар-Олинского нотариального
округа Республики Марий Эл Эргубаевой Т. А.,
зарегистрировано в реестре за № 12/26-н/12-
2020-2-365

_____ / _____ /

Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства – квартиры

| Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства | |
|--|---|
| Наружные стены | облицовочный силикатный кирпич |
| Окна | из ПВХ профиля |
| Входная дверь | деревянная |
| Внутриквартирные двери | без межкомнатных дверей |
| Перегородки внутриквартирные | Керамический/силикатный кирпич |
| Санузел | совмещен/раздельный |
| Отделочные работы | стены в Объекте долевого участия – оштукатуренные |
| Счетчики электроэнергии | электросчетчики установлены в поэтажных щитках |
| Отопление | поквартирное с установкой котла |
| Водоснабжение | ввод трубопроводов холодной воды с запорной арматурой, установленной в квартире |
| Канализование | устройство внутриквартирной канализационной разводки от выхода канализационного стояка, установленного в квартире |
| Телефонизация | точка подключения телефона расположена в поэтажном эл. щитке |
| Радиофикация | точка подключения радио расположена в поэтажном эл. щитке |
| Телевидение | Точка подключения телевизионной антенны расположена в поэтажном эл. щитке |

Застройщик:
ООО Специализированный застройщик
«Север»

Участник долевого строительства:

_____/А. А. Тарасова/
на основании Доверенности от 27.01.2020 года, серия
12 АА номер 0761269, выдана нотариусом Йошкар-
Олинского нотариального округа Республики Марий
Эл Эргубаевой Т. А., зарегистрировано в реестре за №
12/26-н/12-2020-2-365

_____/_____/