ДОГОВОР № [redacted]-М5
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома поз. 10 в микрорайоне «Мирный» в г. Йошкар-Ола (5 этап строительства)

г. Йошкар-Ола [redacted] 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙИНВЕСТ», в лице директора Заплатина Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** с одной стороны, и

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. **«Многоквартирный дом», «Дом»** - создаваемое недвижимое имущество - многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляется Застройщиком (собственными силами и/или с привлечением других лиц) по адресу: поз. 10 в микрорайоне «Мирный» в г. Йошкар-Ола (5 этап строительства), на основании Разрешения на строительство Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» №12-RU12315000-037-2018 от 12.03.2018 года, Внесения изменений в разрешение на строительство Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» №12-RU12315000-037-2018 от 12.03.2018 года №12-RU12315000-011-2019, выданного Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола» 04.03.2019 года, Внесения изменений в разрешение на строительство Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» №12-RU12315000-037-2018 от 12.03.2018 года №12-RU12315000-021-2021, выданного Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола» 15.03.2021 года, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, о чем в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл сделана запись регистрации права: Собственность 12:05:0702001:850-12/008/2017-1 от 26.05.2017 года, Проектной декларации, размещенной на сайте http://stroyinvest12.ru, http://наш.дом.рф/.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. Информацию о произошедших изменениях Участники долевого строительства вправе получить в течение 10 (десяти) дней с момента наступления изменений по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Вознесенская, д. 23.

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 «СТРОЙИНВЕСТ», имеющее на праве собственности 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» - Гражданин Российской Федерации** [redacted], осуществляющий по 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. **«Общая проектная площадь квартиры» -** сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими

понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3, основана на данных проектной документации на дом.

1.6. **«Общая фактическая площадь квартиры»** - сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3, определенная по фактическим обмерам, проводимым кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

1.7. **«Общая площадь жилого помещения»** - сумма площади всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий. К вспомогательным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванных, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей. Данная площадь используется для целей оплаты жилья и коммунальных услуг, определения социальной нормы жилья и иных целей. Указывается техническом плане, кадастровом паспорте, в акте приема-передачи квартиры, и соответственно, в свидетельстве о праве собственности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом поз. 10 в микрорайоне «Мирный» в г. Йошкар-Ола (5 этап строительства) и после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и на условиях настоящего Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору являются:

[redacted]-комнатная Квартира, имеющая общую проектную площадь (с учетом площади лоджии/балкона, с коэф. 0,5/0,3) – [redacted] кв.м., расположенная на [redacted] этаже, в [redacted] подъезде, в Многоквартирном жилом доме, строительство которого ведется на земельном участке, расположенном по адресу: поз. 10 в микрорайоне «Мирный» в г. Йошкар-Ола (5 этап строительства), кадастровый номер земельного участка 12:05:0702001:850. Предварительный номер квартиры [redacted].

План и Местоположение Квартиры содержатся в Схеме № 1 настоящего Договора;

Квартиры передаются Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

- Внутренние стены – силикатный кирпич;
- Наружные стены - керамический кирпич;
- Межкомнатные перегородки – керамический кирпич (подлежит штукатурке);
- Полы - выравнивающая стяжка под чистовое покрытие, без стяжки балконных порогов;
- Поэтажные перекрытия – сборные железобетонные плиты;
- Сигнализатор загазованности с клапаном-отсекателем;
- Установка пожарного шланга;
- Потолки – сборные плиты, без побелки и шпатлевки, с устройством рустов;
- Внутренняя отделка наружной и внутренней стены – штукатурка стен, без штукатурки дверных откосов;
- Оконные и балконные блоки – из ПВХ профилей с двухкамерным остеклением без дополнительной штукатурки откосов, с устройством откосов из ПВХ панелей;
- Остекление лоджий – одинарное остекление из ПВХ профиля (без монтажа подоконника).
- Отопление - индивидуальное, с установкой котла (стоимость котла и комплектующие к нему не входят в цену договора, оплачиваются отдельно участником долевого строительства на условиях настоящего договора), без проведения работ по его первоначальному пуску, установка алюминиевых радиаторов, полотенцесушителя;
- Электроснабжение - устройство электрической разводки с розетками, выключателями, с установкой прибора учета электроэнергии;

- Водопровод и канализация - устройство стояков (без приобретения и монтажа сантехнических приборов, гибких подводок к сантехническим приборам, окраски трубопровода, заглушек на трубы канализаций и водопровода) и труб до приборов учёта, водосчетчики;
- Деревянная входная дверь. Отделка (штукатурка) дверных откосов не производится;
- Газоснабжение - монтаж трубной разводки газопровода (без окраски газопровода, с установкой приборов учета газа, без газовых плит);
- Вентиляция – естественная проточно-вытяжная (в соответствии с проектной документацией).

Дополнительно к цене договора (пункт 3.1. настоящего Договора), в сроки, указанные в п. 3.4. договора, Участник долевого строительства оплачивает собственными денежными средствами на расчетный счет Застройщика стоимость: котла и комплектующих к нему, стоимость приборов учета электроэнергии, воды и газа.

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

2.4. Датой фактического окончания строительства является дата получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в установленном порядке. Согласно проектной декларации срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – 1 квартал 2022 года (не позднее последней даты (последнего дня) последнего месяца квартала). При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартир в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в собственность по Акту приема-передачи в срок не позднее 30.09.2022 года.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Квартиры (цена Договора) составляет сумму, равную [redacted] **рублей** которая складывается из: суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных настоящим Договором (далее по тексту – «вознаграждение Застройщика или вознаграждение»). Цена является фиксированной.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1. Если по данным обмеров, проводимых кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, отклонение в сторону увеличения общей фактической площади Квартиры (с учетом площади лоджии/балкона) от общей проектной, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, составит более 0,1 м^2. При этом Застройщик осуществляет полный перерасчет Цены Договора, а Участник долевого строительства производит доплату за всю разницу между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры, исходя из стоимости [redacted] рублей за один квадратный метр общей площади Квартиры;

3.3.2. Если по данным обмеров, проводимых кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, отклонение в сторону уменьшения общей фактической площади Квартиры от общей проектной, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, составит более 0,1 м^2. При этом Застройщик осуществляет полный перерасчет Цены Договора, и возвращает Участнику долевого строительства разницу между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры, исходя из стоимости [redacted] рублей за один квадратный метр общей площади Квартиры.

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

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

3.4. Стороны пришли к соглашению, что стоимость газового котла и комплектующие к нему (марка котла устанавливается согласно проектной документации), стоимость приборов учета электроэнергии, воды и газа оплачиваются Участником долевого строительства сверх цены настоящего Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика. Данное уведомление (по усмотрению Застройщика) может быть, как отдельным, так и текст уведомления может быть включен в уведомление о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры и должно быть получено Участником долевого строительства лично или посредством почтового отправления. Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом, если уведомление получено его законным представителем. Оплата в соответствии с условиями настоящего пункта осуществляется из личных средств Участника долевого строительства по отдельному договору, указанная оплата осуществляется не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Стоимость газового котла с комплектующими, стоимость приборов учета электроэнергии, воды и газа могут оплачиваться Участником долевого строительства на основании счета Застройщика.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

800- 200-57-03.

Депонент: [redacted]

Бенефициар: **ООО Специализированный застройщик «СТРОЙИНВЕСТ»**

Депонируемая сумма: [redacted] рублей. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: [redacted].

Срок условного депонирования денежных средств: до 30 сентября 2022 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

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

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

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

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

4.3. В случае закрытия счета эскроу в связи с вводом Объекта в эксплуатацию, в целях исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, расчет по Договору участия в долевом строительстве осуществляется по следующим реквизитам:
р/с 40702810437000003880 в Отделении №8614 Сбербанка России г. Йошкар-Ола, БИК: 048860630 к/счет 30101810300000000630

Получатель: ООО "Специализированный застройщик «СТРОЙИНВЕСТ"

4.4. Участник долевого строительства **не вправе** производить какие-либо иные платежи Застройщику во исполнение условий настоящего Договора, кроме тех, порядок и сроки которых прямо предусмотрены условиями настоящего договора.

4.5. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 4.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику все штрафы, уплаченные Застройщиком по причине указанного нарушения, а также иные документально подтвержденные убытки Застройщика, в полном объеме в 10-тидневный срок с момента направления Застройщиком соответствующей претензии**.**

4.6. В случае изменения цены Договора (в случае увеличения площади п. 3.3.1. Договора), Участник долевого строительства обязан осуществить необходимую доплату в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления об этом от Застройщика.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

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

- обеспечить содержание земельного участка (налоги, сборы и иные официальные платежи) на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома с момента их приобретения Застройщиком и до регистрации Участником долевого строительства права собственности на Квартиру;
- обеспечить заключение с соответствующими организациями договоров на выполнение изыскательских работ и, при необходимости, исследовательских работ;
- организовать и обеспечить получение технических условий;

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

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

- организовать и обеспечить проектирование и строительство Многоквартирного дома;

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

- организовать и обеспечить технический надзор за строительством;

- организовать и обеспечить систематическое инспектирование строительства;

- организовать и обеспечить авторский надзор за строительством;

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

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

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

- организовать и обеспечить выполнение работ по благоустройству территории;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

установленном п. 6.2-6.5 настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от приемки, наступают последствия, предусмотренные п. 6.6 настоящего Договора.

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

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

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

5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

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

5.2.2. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату газового котла с комплектующими к нему, стоимость приборов учета электроэнергии, воды и газа в порядке, размерах и сроки, предусмотренные настоящим Договором и уведомлением.

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

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

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

Участник долевого строительства уведомлен, что в Выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на основании п.5 ст.15 Жилищного Кодекса РФ, будет указана общая площадь квартиры без учета площади лоджии (балкона).

5.2.6. В случае оформления, указанной в п. 5.2.5. документации силами Застройщика по письменному заявлению Участника долевого строительства, расходы Застройщика подлежат компенсации Участником в полном объеме.

5.2.7. Участник долевого строительства обязуется после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, заключить договор на техническое обслуживание Квартиры, общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг с организацией, осуществляющей функции по управлению и обслуживанию Многоквартирного жилого дома.

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

5.2.9. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 3.3.1. настоящего Договора, полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, подписания Сторонами Акта приема-передачи.

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

5.2.11. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п.1 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ст. 345 Гражданского кодекса РФ на замену входящего в предмет залога земельного участка, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, в случае корректировки (изменения) границ данного земельного участка, отведенного для строительства Многоквартирного дома, в том числе в связи с разделением указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что права Участника долевого строительства будут обеспечены правом залога на вновь образованный земельный участок, на котором будет расположен Многоквартирный дом.

5.2.12. Участник долевого строительства дает согласие на передачу в залог иного образованного земельного участка, полученного из исходного земельного участка, указанного в п.2.2. Договора, участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся в границах земельного участка, указанного в п.2.2. настоящего Договора.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется на основании Акта приема-передачи Квартиры в срок, указанный в п. 2.4 данного Договора. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в порядке и на условиях, предусмотренных п. 5.1.6 и п. 6.2-6.5 настоящего Договора.

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

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

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

Стороны договорились, что в случае обнаружения незначительных недостатков в квартире, подтверждаемых Застройщиком (таких как, например, строительный мусор в квартире, грязные и не отрегулированные окна, трещина или скол стеклопакета, капли застывшего раствора на полу или стенах, сломанный приточный клапан или выключатель и т.д., т.е. недостатков, не относящихся к существенным, без устранения которых невозможны проживание и эксплуатация Квартиры), Участник долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок, подписывает Акт приема-передачи квартиры. При этом, срок устранения данных недостатков согласуется сторонами в рекламации, но не может быть менее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания рекламации о недостатках. Приведенные в настоящем пункте положения по своему существу являются согласованным сторонами действиями, цель которых исполнение Застройщиком обязательств перед Участником долевого строительства.

6.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям настоящего Договора, которые привели к существенному ухудшению ее качества, Стороны составляют рекламацию, включающую перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения дефектов и/или недоделок, перечисленных в рекламации, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в порядке и сроки, предусмотренных п. 6.3 настоящего Договора, при этом повторное уведомление о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи и об устранении недостатков,

препятствовавших подписанию акта приема-передачи, направляется Застройщиком любым доступным способом (в т.ч. e-mail, sms-сообщениями, телеграммой и т.д.), позволяющим подтвердить получение данного повторного уведомления Участником долевого строительства. Надлежащим способом повторного уведомления является факт уведомления участника долевого строительства по e-mail, sms-сообщениями, телеграммой или иным способом по контактным данным, указанным в реквизитах настоящего договора.

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

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

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

6.7. После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, а также осуществления между Сторонами перерасчета цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 3.3 настоящего Договора, и полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно. В указанном случае Застройщик в месячный срок уведомляет Участника долевого строительства в письменном виде о возможности принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры, а также предупреждает Участника долевого строительства о последствиях бездействия. Приемка-передача Квартиры осуществляется в соответствии с порядком, установленном п. 6.2-6.5 настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от досрочной приемки Квартиры, наступают последствия, предусмотренные п. 6.6 настоящего Договора.

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Способы обеспечения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве предусмотрены ст. 23.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Условием привлечения денежных средств от участника долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры и Многоквартирного дома, составляет 5 (пять) календарных лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого

строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и Многоквартирного дома, составляет 3 (три) календарных года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения Участником долевого строительства инструкции по эксплуатации квартиры, требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

8.3. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

В случае внесения изменений в конструктив квартиры (теплые полы, вентиляция и т.д., приведших к ухудшению качества квартиры), нарушения правил использования квартиры, установленных Инструкцией по эксплуатации квартиры и иными нормативными документами, Участником долевого строительства после подписания акта приема-передачи, гарантийные обязательства Застройщика в части внесенных изменений (и/или нарушений правил использования), прекращаются.

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

8.5. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Квартиры может отличаться от площадей, указанных в п. 2.2 настоящего Договора. В этой связи Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что уменьшение или увеличение за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, не будет являться существенным нарушением условий настоящего Договора.

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

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты газового котла с комплектующими к нему, стоимости приборов учета электроэнергии, воды и газа (п. 3.4., 5.2.2.), сроков оплаты разницы в сторону увеличения между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры (п. 3.3.1., 5.2.3.), сроков оплаты затрат на перепланировку (п.3.3.3.) Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 1 (одного) процента от суммы неисполненного обязательства, за каждый день просрочки, но не более суммы долга.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

9.5. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

9.5.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

9.5.2. Существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

9.5.3. В иных случаях, прямо предусмотренных законом.

9.6. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 1% (один процент) от цены Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, но не менее 20 000 (Двадцати тысяч) рублей, в течение 10 рабочих дней с момента выставления данного требования Застройщиком. Указанный штраф уплачивается исключительно при наличии нарушений со стороны Дольщика и по требованию Застройщика.

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

9.8. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации). Уступаемое право требования Участник долевого строительства обязан зарегистрировать до даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

9.9. Уступка прав требования по настоящему Договору и все последующие уступки (а равно уступка права требования неустойки, штрафных санкций, убытков и т.д., которые могут быть предъявлены Застройщику) производятся с письменного согласия Застройщика, о чем в договорах уступки прав требования делается соответствующая запись с проставлением печати организации Застройщика и подписи уполномоченного лица. После подписания Акта приема-передачи Квартиры уступка права требования не допускается.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

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

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

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении этих обстоятельств письменно известить другую Сторону без промедления, но не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и о характере обстоятельств, возможных последствиях и как эти обстоятельства делают невозможным исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

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

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

11. ПРЕТЕНЗИОННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

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

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

11.3. В случае невыполнения Стороной требований п. 11.2 настоящего Договора, претензия считается не предъявленной и не полученной.

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

11.5. В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, такие споры и/или разногласия разрешаются в судебном порядке по месту исполнения настоящего договора (г. Йошкар-Ола, Республика Марий Эл).

12. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

12.1. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

12.2. Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

12. 3. В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дает согласие субъекта персональных данных, входят:

1) фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства;

2) данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства;

3) данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства;

4) номер контактного телефона Участника долевого строительства;

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

12.5. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дает согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и т.д.).

Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

12.6. Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему договору: 7 (Семь лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

Отзыв согласия на обработку персональных данных в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», осуществляется на основании заявления.

13. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

13.1. При исполнении своих обязательств по Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели. При исполнении своих обязательств по Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей Договора законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

14.3. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

14.4. Обо всех изменениях своих реквизитов (наименований, банковских реквизитов, имени, фамилии, отчества, паспортных данных, места регистрации, фактическом месте проживания, телефонов для связи и т.п.), Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга не позднее 10 (десяти) календарных дней после наступления того или иного изменения.

14.5. Все уведомления и извещения по настоящему Договору должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении 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 Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку, или десятый день со дня отправки Застройщиком уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный Участником долевого строительства в настоящем Договоре как «Реквизиты сторон».

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

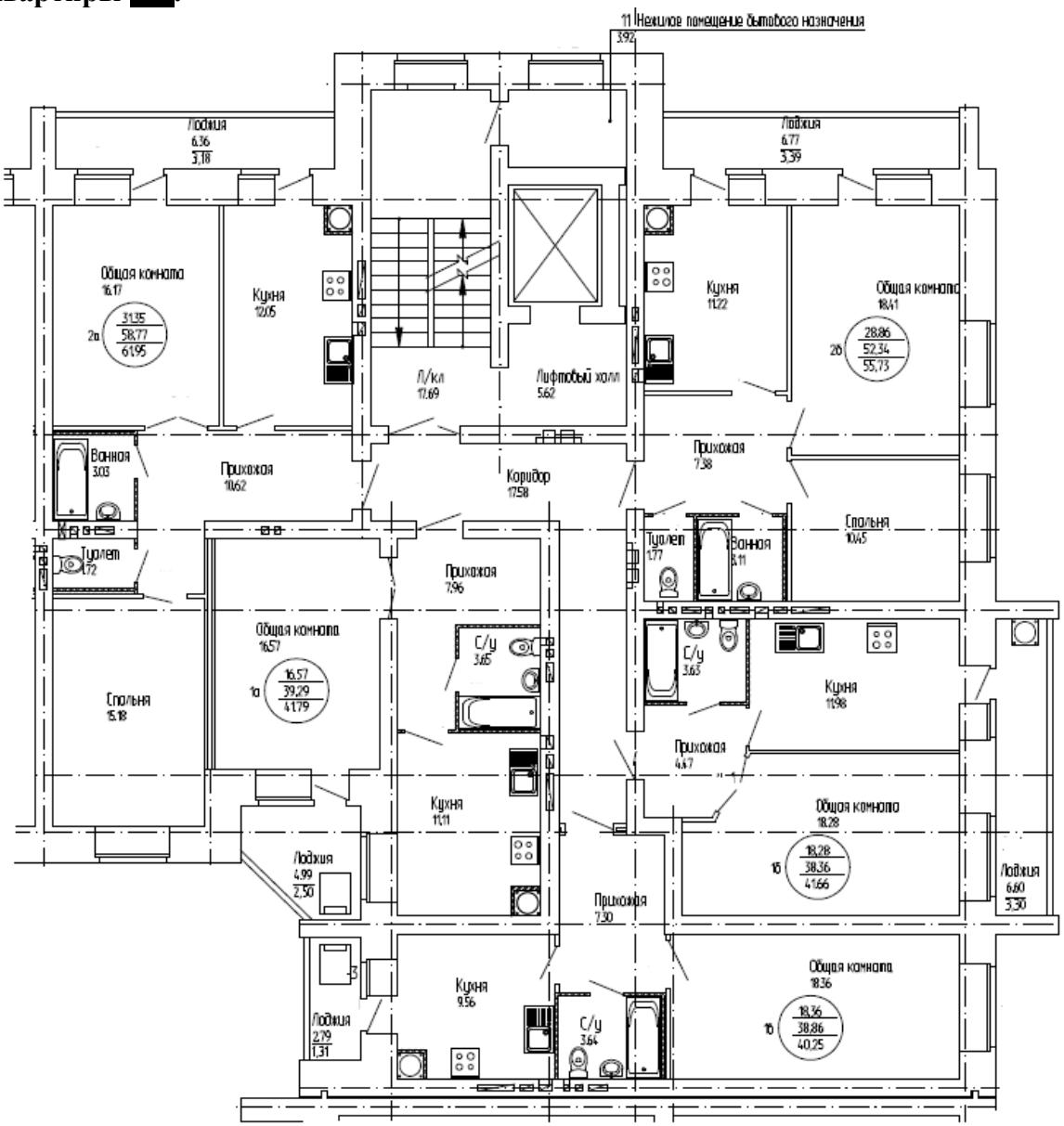
14.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально, ему понятны и доведены до него в полном объеме, необходимом и достаточном для подписания настоящего Договора. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства подтверждает отсутствие в нем несправедливых для него условий и положений, а также соглашается с тем, что имел возможность влиять на положения настоящего Договора, а также имел равные переговорные возможности при заключении Договора, гарантирует, что настоящий Договор не является кабальной, либо не выгодной для Участника долевого строительства сделкой. В случае подписания настоящего Договора лицом, действующим от имени Участника долевого строительства, подписант гарантирует, что действует добросовестно, имеет все необходимые полномочия на его подписание.

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

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

Схема № 1

[redacted]-комнатная квартира, расположенная на [redacted] этаже в [redacted] подъезде, предварительный номер квартиры [redacted].



Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: поз. 10 в микрорайоне «Мирный» в г. Йошкар-Ола (5 этап строительства), имеет следующие технические характеристики:

Общее количество квартир - 117, в том числе: однокомнатных - 48, двухкомнатных - 43, трехкомнатных - 26

Количество этажей - 11 этажей

Общая площадь квартир – 6655,31 кв.м.

Площадь земельного участка – 3069,0 кв.м.

Квартиры предусмотрены с раздельными комнатами.

Индивидуальное отопление (установлен котел)

Стены - керамический кирпич, межкомнатные перегородки – керамический кирпич (подлежит штукатурке)

Лестницы железобетонные

Кровля - рулонная плоская, с внутренним организованным водостоком

Пол - стяжка

Деревянная входная дверь

Подводка канализации, водопровода (со счетчиком), газ (со счетчиком), система отопления – индивидуальная от газового котла

Электроснабжение - устройство электрической разводки с розетками, выключателями, с установкой прибора учета электроэнергии

Фундаменты - свайные монолитные ростверки

Чердак - холодного типа

Отделка мест общего пользования - по проекту

Окна остеклены (ПВХ двухкамерные), остекление лоджий согласно проекта.

Класс энергоэффективности - В.

Сейсмостойкость - соответствует.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО Специализированный застройщик «СТРОЙИНВЕСТ»	**Гражданин Российской Федерации**
Юридический адрес: 424003, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Баумана, д. 16 ИНН: 1215179166, КПП: 121501001, ОГРН 1141215001773, р/с 40702810437000003880 в Отделении №8614 Сбербанка России г. Йошкар-Ола, БИК: 048860630 к/счет 30101810300000000630 тел. (8362) 45-03-55, +79648619393 (519393)	
Директор:	
_____/А.А. Заплатин/	_____/ _____/