

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными блоками обслуживания поз.45 в квартале, ограниченного Царьградским проспектом, ул. Эшкинина, бульваром Чавайна, Воскресенским проспектом в г. Йошкар-Ола
(II этап строительства)

г. Йошкар-Ола

« » _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Казанский Посад», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», ИНН 1207008978, КПП 120701001, адрес места нахождения: 425200, РМЭ, Медведевский Район, р.п. Медведево, ул. Чехова, д.24, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Муталиева Руслана Исаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом - многоквартирный жилой дом, количество этажей 9 (включая техподполье) общая площадь 9 914,83 кв.м., наружные несущие стены – двуслойные, толщиной 770 мм, из керамического камня Кетра Стандарт 2,1НФ, наружные ненесущие стены – двуслойные, толщиной 770 мм, из керамического камня Кетра Стандарт 2,1НФ, плиты перекрытий сборные железобетонные панели по сериям 1.141-1 в.63, ГОСТ 9561-91 и 1.090.1-1/88 в.5 длиной 7,2 м., класс энергоэффективности «А» очень высокий, сейсмостойкость не требуется, строительство которого ведет Сторона 1 по строительному адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Эшкинина, на земельном участке:

-кадастровый номер 12:05:0701004:3444 земельного участка, общей площадью – 7 608,0 кв.м..

Квартира - часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие основные характеристики и которая по завершении строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

Проектная общая площадь жилого помещения (Квартиры) является ориентировочной согласно проектной документации Дома по внутреннему периметру стен жилого помещения (квартиры) и состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения (квартиры), включая площадь помещений вспомогательного использования.

Общая площадь - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана Дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Объект долевого строительства - Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящая в состав Дома, строящаяся (создаваемая) с привлечением денежных средств, направленных Участником долевого строительства в порядке участия в долевом строительстве.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства- документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а 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»

Федерации (с изменениями и дополнениями)», - подтверждающий одностороннюю передачу.

ГОСТ - государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

СНиП - строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон 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);
- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
- Разрешение на строительство №12-RU12315000-024-2019 от 30.04.2019 г., выдано Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола». Срок действия разрешения до 20.07.2021 г.
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, со встроенными блоками обслуживания поз.45 в квартале, ограниченного Царьградским проспектом, ул. Эшкинина, бульваром Чавайна, Воскресенским проспектом в г. Йошкар-Оле (I этап строительства) (наименование объекта по проекту):

-общей площадью 7 608,0 кв.м., предоставленном Застройщику на праве договора № 7280/2018-н аренды земельного участка от 09.11.2018 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии по Республике Марий Эл 20.11.2018г. номер регистрации 12:05:0701004:3444-12/053/2018-3. Земельный участок расположен по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Эшкинина, кадастровый номер 12:05:0701004:3444; являющегося предметом залога в обеспечение целевого кредита.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в Единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» на сайте <http://наш.дом.рф>.

2.4 Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

- настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;
- заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;
- Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего договора является долевое участие «Участника долевого строительства» в строительстве _____ квартиры № __ (строительный) на _ этаже в _

подъезде многоквартирного жилого дома, со встроенными блоками обслуживания поз.45 в квартале, ограниченного Царьградским проспектом, ул. Эшкинина, бульваром Чавайна, Воскресенским проспектом в г. Йошкар-Оле (II этап строительства) (наименование объекта по проекту).

3.2. Площадь двухкомнатной квартиры № _ (с холодными помещениями) составляет _____ кв.м., которая определяется по проектной документации, существующим на момент подписания договора, и после получения «Застройщиком» разрешения на ввод дома в эксплуатацию, подлежат передаче «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи для последующего оформления в установленном порядке в собственность на основании технической документации, изготовленной органом, осуществляющим инвентаризацию и учет объектов недвижимости.

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 комнат: _____ кв.м. в количестве _ шт.:

условный номер комнаты: **1**, проектной площадью: _____ кв.м.;

условный номер комнаты: **2**, проектной площадью: _____ кв.м.;

кухня, проектной площадью: _____ кв.м.,

санузел, проектной площадью: _____ кв.м.,

ванная комната, проектной площадью: _____ кв.м.,

прихожая, проектной площадью: _____ кв.м.

проектная площадь лоджии: _____ кв.м. в количестве: **1** шт.

3.3. 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.

3.4. 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).

3.5. 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.

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

3.7. Квартира будет передана «Участнику долевого строительства» в следующей готовности: потолки в квартире – с заделанными рустами плит перекрытия, без побелки; стены в квартире – оштукатуренные, без шпатлевки, без обоев; с подготовкой под полы, со стяжкой; окна – по проекту из ПВХ-профиля; лоджии – по проекту остекленные; входная дверь в квартиру - деревянная; без межкомнатных дверей; внутренняя электропроводка – по проекту, без светильников; по проекту, с установкой приборов учета; отопление – поквартирное с установкой котла; канализационный стояк с установкой тройника; телефонизация, радиофикация – по проекту; газоснабжение – по проекту без газовой плиты, с установкой приборов учета; пожарная сигнализация – по проекту; входная дверь в подъезд –

металлическая; с отделкой мест общего пользования; благоустройство прилегающей территории – по проекту.

3.8. Срок ввода в эксплуатацию жилого дома не позже **01 сентября 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.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Общая стоимость (цена) квартиры на момент подписания настоящего договора, подлежащая уплате «Участником долевого строительства», составляет__ (____) **рублей 00 копеек**, из расчета стоимости 1кв.метра площади квартиры ____ (_____) **рублей**, и является окончательной .

4.2. В цену настоящего договора **не входит стоимость отопительного котла**, устанавливаемого на объекте долевого участия (в квартире), который оплачивается Участником долевого строительства отдельно от цены указанной в пункте 4.1 настоящего договора, по требованию Застройщика.

4.3.Цена, указанная в п. 4.1. настоящего договора, является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением пункта 4.4. настоящего договора.

4.4.Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

4.4.1. Если по данным обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» фактическая общая площадь объекта долевого участия (квартиры) будет отличаться от проектной, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, но не менее/не более чем на 0,5 кв.м. от общей площади квартиры. При этом «Застройщик» осуществляет полный перерасчет цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади объекта долевого участия ____ (____) рублей.

4.4.2. Дополнительно согласованными «Сторонами» изменений характеристик объекта долевого участия.

4.5. Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость объекта долевого строительства в следующие сроки:

- ____ (_____) будет произведена Участником долевого строительства за счёт собственных средств либо иным другим способом, не противоречащим действующему законодательству РФ в течение трех дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.5.1. **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: 8-800-200-57-03

Депонент: Участник долевого строительства - ФИО полностью

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Казанский Посад»

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____
(_____) рублей ___ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до « ___ » _____ г. в порядке, предусмотренном п. ___ настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: до 01 марта 2022 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

Сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающего государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличия задолженности по Договору № НКЛ-1796 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 16.10.2019 г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и отсутствии задолженности по Договору № НКЛ-1796 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 16.10.2019 г, средства направляются кредитором Застройщику.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы:

Банк получателя: Отделение Марий Эл № 8614 ПАО Сбербанк

К/счет банка получателя:30101810300000000630

БИК банка получателя:048860630

ИНН получателя:1207008978

КПП получателя:120701001

ОГРН получателя:1061218012272

Получатель: ООО «Специализированный Застройщик Казанский Посад»

Счет получателя:40702810637000005221

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

-перечисление Застройщику либо направление на погашение задолженности Бенефициара по целевому кредиту, предоставленному банком, депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с целями договора счета эскроу;

-прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным 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»

-возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

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

Передача «Участником долевого строительства» прав по настоящему договору третьему лицу (Уступка права требования) может быть осуществлена только после оплаты полностью цены договора, 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.

4.6. В случае изменения цены Договора (п.4.1. Договора) «Участник долевого строительства» обязан осуществить необходимую доплату в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления об этом от «Застройщика».

4.7. В случае просрочки «Участником долевого строительства» внесения платежа более

чем на два месяца, или систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, «Застройщик» имеет право одностороннего отказа от исполнения обязательств договора в порядке, предусмотренном статьей 5 (пять) Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214 –ФЗ.

4.8. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.9. Днем исполнения денежного обязательства «Участником долевого строительства» считается день перечисления денежных средств **на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств.** «Участник долевого строительства» вправе выполнить обязательство по оплате досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора.

4.10. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ и затрат, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, и необходимых для ввода Дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также затраты на оплату услуг Застройщика.

4.11. Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

4.12. 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.

4.13. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в приложениях возникающие к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

5. Права и обязанности 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. 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 **01 сентября 2021 г.**

5.1.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию опубликовать соответствующую информацию в Единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» на сайте <http://наш.дом.рф>.

5.1.4. Не позднее одного месяца 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.

5.1.5. 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 Договором срока при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Объекта долевого строительства, с соблюдением порядка, указанного в п.5.1.5 настоящего Договора.

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

5.1.7. 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.

5.1.8. 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.

5.1.9. 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.5.1.5 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.

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

5.1.11. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

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

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

5.1.14. 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, указанную в п.4.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Разделом 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.5.1.6. настоящего Договора.

6.1.3. С момента подписания Акта приема-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. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора.

6.1.6. 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.

6.1.7. 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.

6.1.8. 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.

6.2. Участник долевого строительства вправе:

6.2.1. Переуступить права по настоящему Договору в отношении Объекта долевого строительства

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. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, ГОСТов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Гарантийный срок на:

А) объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

Б) технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Дома;

В) имущество, входящее в комплектацию Квартиры (двери, включая дверные ручки, окна, трубы, электропроводка и т.д.), равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества, на работы по установке данного имущества 1 (Один) год *(указывается при наличии)*;

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участником долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Уступка прав по договору

8.1. «Участник долевого строительства» вправе уступить свои права по договору третьему лицу после 100 % уплаты им цены договора «Застройщику» при условии принятия последним всех условий настоящего договора.

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

8.3. 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».

9. Срок действия Договора

9.1. 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.

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

9.3. 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. Порядок разрешения споров

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

10.2. 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.

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

11. Ответственность Сторон

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

11.2. 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.

11.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

11.4.Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по настоящему Договору в добровольном порядке устанавливается – в течение 30(тридцати) календарных дней, с момента получения соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки, должна предоставить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием получателя.

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

11.6. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Дома, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

Освобождение от ответственности.

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. 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.

13. Заключительные положения

13.1. 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.

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

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

13.4. 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.

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

13.6. 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.

13.7. 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.

13.8. 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.

14. Перечень приложений к настоящему Договору

Приложение № 1. План Квартиры

Приложение № 2. Комплектация и характеристики Квартиры.

15. Адреса, реквизиты, подписи Сторон

План Объекта долевого строительства – квартиры.
РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Эшкинина, кадастровый номер земельного участка 12:05:0701004:3444
План () этажа, подъезд (), № квартиры (),
общая площадь квартиры (по проекту) кв.м.

Адреса, реквизиты, подписи Сторон:

Застройщик:
ООО Специализированный застройщик
«Казанский Посад»

Участник долевого строительства:

Директор:

_____/Р.И. Муталиев/

Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства – квартиры

Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства	
Наружные стены	керамический кирпич
Окна	из ПВХ профиля
Входная дверь	деревянная
Внутриквартирные двери	без межкомнатных дверей
Перегородки внутриквартирные	керамический кирпич
Санузел	раздельный/совмещенный
Отделочные работы	стены в Объекте долевого участия – оштукатуренные, без шпатлевки, без обоев
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
«Казанский Посад»**
425200, РМЭ, Медведевский Район, р.п.
Медведево, ул. Чехова, д.24
ИНН 1207008978 КПП 120701001 ОГРН
1061218012272
р/с 40702810637000005219 в Отделении №
8614 Сбербанк России г. Йошкар-Ола
к/с 30101810300000000630, БИК 048860630

Участники долевого строительства:

Директор:

_____/Р.И. Муталиев/