

## ДОГОВОР № \_\_/2-27

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома поз. 27 в микрорайоне 9 «Б» г. Йошкар-Ола. 2 этап строительства.

на земельном участке с кадастровыми номерами **12:04:0210102:486**

(по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Черныкова)

г. Йошкар-Ола Республики Марий Эл

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «РОСАГРОСТРОЙ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Комиссарова Михаила Александровича, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны,

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

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. «**Многоквартирный дом**», «**Дом**» - создаваемое недвижимое имущество – многоквартирный жилой дом поз. 27 в микрорайоне 9 «Б» города Йошкар-Олы (2 этап строительства) **на земельном участке с кадастровым номером 12:04:0210102:486** строительство которого осуществляется Застройщиком, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Черныкова, на основании Разрешения на строительство Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 12-RU12315000-151-2018 от 28.06.2018 г., согласно Договора купли-продажи земельного участка от 28.04.2017 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл «10» мая 2017 года, номер регистрации 12:04:0210102:486-12/008/2017-3. Проектной декларации, размещенной на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: [www.pocagrostroy12.pф](http://www.pocagrostroy12.pф) (в редакции изменений к ней).

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему договору. Информацию о произошедших изменениях Участник долевого строительства вправе получить в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления изменений по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Л. Толстого, д. 45, помещение 3.

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 «Росагрострой», 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**» - Гр. \_\_\_\_\_, осуществляющий по настоящему договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (далее по тексту – договор), финансирование строительства Квартиры за счет собственных и/или привлеченных денежных средств.

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

1.6. «**Бенефициар**»- застройщик.

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

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирный жилой дом поз. 27 на земельном участке с кадастровым номером 12:04:0210102:486**, по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Черныкова, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства **в собственность**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях настоящего договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является Квартира (жилое помещение), имеющая в соответствии с Проектной документацией следующие технические характеристики:

- Площадь Квартиры (без учета площади лоджии/балкона): \_\_ кв.м.
- Общая площадь Квартиры (с учетом площади лоджии/балкона, с коэффициентом 0,5): \_\_ кв.м.
- Жилая площадь Квартиры: \_\_ кв.м.
- Площадь кухни: \_\_ кв.м.
- Площадь лоджии/балкона: \_\_ кв.м.
- \_\_\_\_\_ **комнатная Квартира расположена в \_\_ (\_\_\_) подъезде на \_\_ (\_\_\_) этаже в**

Многоквартирном жилом доме.

Предварительный номер квартиры \_\_\_\_\_.

Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

- Стены – оштукатуренные по проекту;
- Полы – подготовка под полы;
- Потолки – затирка без побелки и шпаклевки;
- Отделка мест общего пользования по проекту;
- Оконные блоки – остекление по проекту (с остеклением лоджий); Конструктивное решение заполнения оконных проемов и остекление лоджии в квартире, соответствуют конструктивному решению, предусмотренному проектом: с открывающимися створками в количестве, указанном на эскизах окон в проектной документации. При необходимости оборудования оконных конструкций всеми открывающимися створками и замками безопасности, а также москитными сетками Застройщик устанавливает их за дополнительную плату.

- Отопление – поквартирное с установкой алюминиевых радиаторов;

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

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

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

- Металлическая дверь в подъезд с установкой домофона;

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

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

2.3. Указанные в п. 2.2 характеристики Квартиры являются проектными и подлежат уточнению по итогам технической инвентаризации, проводимой кадастровым инженером на основании технического паспорта на Многоквартирный жилой дом и Квартиру.

2.4. Срок ввода блок-секции (очереди) Многоквартирного дома, в который входит Квартира, в эксплуатацию (получения Разрешения на ввод блок-секции (очереди) Многоквартирного дома в эксплуатацию) – **4 (четвертый) квартал 2021 года**. Передача Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства должна быть осуществлена в течение 2 (Двух) месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

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

строительства сообщение, которым уведомляет о необходимости внесения изменений в настоящий Договор.

2.6. 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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 (Один) квадратный метр общей площади Квартиры (с учетом площади лоджии/балкона, с коэффициентом 0,5), которая складывается из:

- суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и

- суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных настоящим договором (далее по тексту – «вознаграждение Застройщика или вознаграждение»).

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

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

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

3.5. При превышении окончательной площади Квартиры её площади, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику дополнительную площадь Квартиры из цены 1 (Одного) квадратного метра общей площади Квартиры, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за квадратный метр.

В случае, если окончательная площадь Квартиры оказалась меньше её площади, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, Застройщик засчитывает сумму, подлежащую возврату (из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за квадратный метр), в счет стоимости газового котла, подлежащего оплате Участником долевого строительства согласно пункту 3.3 настоящего Договора..

### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства за счёт собственных средств – в течение 2 (Двух) дней после государственной регистрации настоящего Договора на **Специальный эскроу счет**.

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

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

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

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Росагрострой»

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_ ) рублей,00 копеек.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту) \_\_\_\_\_  
Бенефициара):

(наименование, ИНН/КПП, расчетный счет, корр. счет, БИК).

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** до «\_\_» \_\_\_\_\_  
2020 г. в порядке, предусмотренном п. 4.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до «30» июня 2022г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства.

*В случае применения пилотного проекта «Сервис безопасных расчетов» и счета эскроу: (указывается дополнительно)*

*При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

*при одновременной выдаче кредита:*

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

*при выдаче кредита частями:*

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

*При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

*при одновременной выдаче кредита:*

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

*при выдаче кредита частями:*

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Права и обязанности Застройщика:**

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

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

---

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник 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;
- организовать и обеспечить осуществление пуско-наладочных работ (лифтов, электросилового и прочего оборудования, систем вентиляции, водоснабжения, освещения, телевидения, автоматической противопожарной защиты и т.п.) и иных отложенных работ;
- организовать и обеспечить выполнение работ по благоустройству территории;
- организовывать и обеспечивать все иные функции Застройщика, направленные на строительство Многоквартирного дома и Квартиры в том числе, если они не оговорены или не описаны детально в настоящем пункте Договора, в том числе связанных с получением необходимых разрешений и лицензий (допусков), налоги и сборы, получение необходимых справок, актов и иных документов.

5.1.2. 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. 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.

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

5.1.5. Возвратить денежные средства (в случае уменьшения общей площади квартиры по итогам технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью).

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

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

5.2.4. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему договору только после уплаты всей стоимости объекта долевого строительства.

5.2.5. В случае если уступка права требования осуществляется до уплаты всей стоимости объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан одновременно осуществить перевод долга на нового Участника долевого строительства в соответствии с правилами Гражданского кодекса РФ.

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

5.2.7. Все расходы по регистрации, получению технического и кадастрового паспорта на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

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

5.2.10. 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, полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.2.11. Участник долевого строительства не вправе производить работы по перестройке, переоборудованию Объекта долевого строительства без письменного согласования с Застройщиком и внесения соответствующих изменений в проектную документацию.

## **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.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры и Многоквартирного дома, составляет 5 (Пять) календарных лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и Многоквартирного дома, составляет 3 (Три) календарных года. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства.

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

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

7.4. 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 РФ, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки.

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

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

## **8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА.**

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

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор 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.

---

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

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

9.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не предусмотренной настоящим Договором или Законом, Застройщик вправе потребовать оплаты расходов по подготовке документов в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей 00 коп. При заявлении такого требования Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней после расторжения Договора оплатить данную сумму.

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

## **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: наводнение, ураган, буря, смерч, землетрясение, военные действия, митинги, народные волнения и беспорядки, забастовка, бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Объекта, распорядительные акты государственных и/или надзорных органов и т.п., их последствий, а также запретительные меры государственных органов и изменения действующего законодательства, и если эти обстоятельства повлияли непосредственно на исполнение настоящего Договора.

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

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

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении этих обстоятельств письменно известить другую Сторону без промедления, но не позднее 15 (Пятнадцати) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать сведения о наступлении и о характере обстоятельств, возможных их последствиях и как эти обстоятельства делают невозможным исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

10.3. Обстоятельства, освобождающие Стороны от ответственности, должны быть удостоверены справкой Торгово-промышленной палаты Республики Марий Эл или иных компетентных органов (Росгидрометцентр, МЧС и т.п.).

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 90 (Девяносто) календарных 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 обязательном претензионном порядке.

11.2. Стороны направляют письменные претензии и/или ответы на претензии по почте заказным письмом с 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. Ответ на претензию должен быть направлен Стороной настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня ее получения.

11.4. В случае, если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия в претензионном порядке, такие споры и/или разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ. Право на обращение в суд возникает у Стороны не ранее чем через 10 (Десять) календарных дней с момента истечения срока ответа на претензию, предусмотренного п.11.3 настоящего Договора.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Настоящий Договор и уступка права требования по договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и считаются заключенным с момента такой регистрации.

12.2. 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.

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

12.3. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.4. 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 в разумный срок после наступления того или иного изменения.

12.5. Все уведомления и извещения по настоящему Договору должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с 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 «Адрес для переписки».

12.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

12.7. 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.

12.8. 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.

### 13. ПЛАН И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ

многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером **12:04:0210102:486** в мкр. 9 «Б» города Йошкар-Олы (2 этап строительства)  
адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Чернякова  
Количество этажей – 9.  
Общая площадь застройки – 1197,96 кв. м.  
Общая площадь объекта – 8367,10 кв. м.  
Общая площадь квартир с учетом лоджий – 6037,71 кв. м.  
Площадь участка – 6 233,00 кв.м.  
Наружные стены – кирпичные: силикатный кирпич с лицевой верстой с утеплением.  
Полэтажные перекрытия - железобетонные плиты ПК, ПБ.  
Класс энергоэффективности – В.  
Сейсмостойкость – 5 и менее баллов.

### 14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### ЗАСТРОЙЩИК

**Общество с ограниченной ответственностью  
«РОСАГРОСТРОЙ»,**  
Юридический и почтовый адрес:  
424004, Республика Марий Эл,  
г. Йошкар-Ола,  
ул. Л. Толстого, д. 45, помещение 3.  
ИНН 1215078778  
р/с № **40702810737000004822**  
в Отделение Марий Эл № 8614 ПАО Сбербанк,  
к/с 30101810300000000630  
БИК 048860630  
Rosagrostroy2014@mail.ru  
Тел./факс (8362) 46-99-98

Директор

\_\_\_\_\_ /М.А. Комиссаров /

#### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гр. \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

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