

ДОГОВОР № ____ / ____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

«Многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Машиностроителей, западнее дома №26 в г. Йошкар-Ола Республика Марий Эл (II этап)»

г. Йошкар-Ола

« ____ » _____ 2021 г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик ПМК-5», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Сивохина Павла Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(-ка) Российской Федерации _____

_____ года рождения, паспорт № _____ выдан _____ г. _____

_____, зарегистрированная по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 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 участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда; имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), пп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" для строительства (создания) на этом земельном участке) Объекта на основании полученного разрешения на строительство, наименование которого содержит слова "специализированный застройщик"..

1.1.2. **Участник долевого строительства** - гражданин или юридическое лицо, денежные средства которых привлекает **Застройщик** для возмещения затрат на долевое строительство многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с возникновением у участников долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме

1.1.3. **Объект** – строящийся **Застройщиком** многоквартирный пятиэтажный жилой дом, в том числе с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**, имеющий следующие характеристики

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Машиностроителей, западнее дома 26 в г. Йошкар-Ола Республике Марий Эл (I этап)
Назначение объекта	Жилое
Этажность	9-ти этажный, с техподпольем и чердаком
Общая площадь	3616,10 м2
Фундамент	Свайный, с ленточным монолитным железобетонным ростверком
Материал наружных стен	Ненесущие продольные (в пределах лоджий) – стеновые блоки из ячеистого бетона. Ненесущие продольные I и II этажей двухслойные: внутренний слой из стеновых блоков из ячеистого бетона, наружный слой – силикатный кирпич. Самонесущие (в пределах лестничной клетки) – двухслойные: внутренний слой из силикатного кирпича, наружный слой – минераловатные плиты, с облицовкой керамогранитом. Несущие наружные торцевые стены (I этаж) – трехслойные: внутренний слой из силикатного кирпича, утеплитель – минераловатные плиты, с облицовкой силикатным кирпичом. Несущие наружные торцевые стены (выше I этаж) двухслойные: внутренний слой из силикатного кирпича, наружный слой – минераловатные плиты, с облицовкой керамогранитом.
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Материал внутренних стен	Силикатный кирпич
Материал лестничных маршей и площадок	Сборные железобетонные
Материал перегородок межкомнатных	Силикатный и керамический кирпич
Отмостка	Асфальтобетонная, по уплотненному песчаному основанию
Утеплитель покрытия	Негорючий утеплитель на базальтовой основе
Крыша (Покрытие)	Плоская, с покрытием из битумного наплавляемого материала, с внутренним

	организованным водостоком
Окна	Из ПВХ профилей (пластиковые)
Двери	Входные двери в подъезд – металлические; тамбурные – деревянные
Система отопления	Индивидуальная от газового котла
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	А – 5 баллов

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров Объекта.

1.1.4. Земельный участок - земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, имеющий общую площадь 4 422 кв.м., кадастровый номер: 12:05:0203003:2306, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка, принадлежащий АО «СЗ ПМК-5» на праве собственности, зарегистрированному на основании: Соглашения о перераспределении земель, государственная собственность на которое не разграничена, и земельного участка, находящегося в частной собственности №171 от 29.01.2021 г.; Договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 22.11.2019; Акта купли-продажи земельного участка находящегося в муниципальной собственности от 25.11.2019 № 696-П; Договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 03.12.2019г. № 699-П.

1.1.5. Объект долевого строительства — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. Федеральный закон № 214-ФЗ — Федеральный закон 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 РФ».

1.1.7. Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь) — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство, выданного 02.07.2021г. Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола» №12-RU12315000-056-2021; Положительного заключения экспертизы проектной документации № 12-2-1-3-032446-2021 от 21.06.2021 г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена сайте <https://наш.дом.рф/> в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать в совместную собственность Участникам долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в собственность, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат:	
4.	Количество лоджий, шт.	
5.	Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5), кв.м.	
6.	Количество помещений вспомогательного использования, шт.	
7.	Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.	
7.1.	в т.ч. площадь Кухни, кв.м.	
7.2.	в т.ч. площадь Санузла, кв.м.	
7.3.	В т.ч. площадь Ванной, кв.м.	
7.4.	в т.ч. площадь Коридора, кв.м.	
8.	Этаж	
9.	Подъезд	
10.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий, кв.м.	
11.	Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений кв.м.	
12.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (Передающим акте) с учетом обмера Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — **30.09.2023 г.** включительно.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **2 квартал 2023 г.**

В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

2.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/>

2.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей**, НДС не облагается.

3.2. Участники долевого строительства обязуются произвести оплату, указанную в п.3.1. в течение 3 (трех) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл **в следующем порядке:**

- сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек будет оплачена Участниками долевого строительства за счёт собственных средств либо иным другим способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

- сумма в размере _____ (_____) **рублей** 00 копеек за счет кредитных средств, предоставляемых _____ по Кредитному договору № _____ от «__» _____ 2021 года, заключенному в г. Йошкар-Ола (далее – Кредитный договор) с использованием аккредитивной формы расчета в следующем порядке:

- Участник долевого строительства подают в _____ (далее - Банк) заявление на открытие покрытого безотзывного аккредитива на следующих условиях:

-Платательщик: _____;

- Банк-эмитент и исполняющий банк: _____;

- Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей 00 копеек;

- Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней с даты открытия;

3.2.1 Аккредитив исполняется на специальный эскроу-счет, открываемый Участником долевого строительства в Эскроу-агенте; счет получателя _____ в Отделении Марий Эл №8614 ПАО Сбербанк, к/с 3010181030000000630, БИК 048860630. Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Платательщик.

Платеж по аккредитиву производится по представлению в исполняющий банк следующих документов: оригинал настоящего Договора долевого участия с отметками о государственной регистрации (должны быть проставлены штампы, подтверждающие совершение регистрационных действий, удостоверяющие государственную регистрацию Договора уступки прав требования, фамилия, имя и отчество или фамилия и инициалы, а также подпись(и) государственного регистратора, оттиск(и) печати Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии), а также регистрацию ипотеки в силу закона прав требования по Договору долевого участия в пользу банка.

Документы, предусмотренные условиями аккредитива, могут быть представлены в исполняющий банк плательщиками. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства не возникает.

3.2.2 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 залому будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства

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

3.2.3 Участник долевого строительства уплачивает цену Договора до ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

3.2.4 Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении

3.3. Участник 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 (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: _____**

✓ **Бенефициар: АО «Специализированный застройщик ПМК-5»**

✓ **Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей**

✓ **Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «___» _____ 20__ г. в порядке, предусмотренном п. 3.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.**

На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Жилое помещение (Квартира) в силу закона находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем – Банк.

На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем – Банк. Залог права требования действует до момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры), право получения которого было оплачено за счет кредита.

Последующий залог объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

3.4. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном размере на расчетный счет Застройщика.

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по Договору в соответствии с п.п.3.1., 3.2., 3.8 и 3.9. Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену Договора.

3.5. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: **«Оплата по договору участия в долевом строительстве №___/___ от «___» _____ 20__ г., НДС не облагается»**

3.6. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных п.п.3.8. и 3.9. Договора.

3.7. Застройщик перед вводом Объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства).

3.8. При расхождении фактической общей площади Объекта долевого строительства (по СНиП 31-01-2003), что включает в себя в том числе площади лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых по результатам

обмеров кадастровых инженеров (далее по тексту – КИ) с проектной площадью, согласно п.2.2 Настоящего договора, Стороны производят перерасчет цены настоящего Договора пропорционально изменению площади, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.10. настоящего Договора..

3.9. Если общая площадь (по СНиП 31-01-2003) Объекта долевого строительства по результатам обмеров КИ окажется более 1 (одного) кв.м. менее той, что указана в п. 2.2 и/или в Приложении № 1 настоящего Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику излишне уплаченных средств, исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.10. Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Дольщику на основании его письменного заявления в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

Если общая площадь (по СНиП 31-01-2003) Объекта долевого строительства по результатам обмеров КИ окажется более той, что указана в п. 2.2. и/или в Приложении № 1 настоящего Договора, Дольщик обязуется осуществить доплату, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.10. настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

Дополнительные расчеты Сторон по измененной общей площади Объекта долевого строительства осуществляются на основании данных Технического плана на Объект долевого строительства, составленного организацией технической инвентаризации, копию которого Дольщик обязуется передать Застройщику не позднее чем через 5 (Пять) дней с момента его получения у органа КИ. При этом Стороны установили, что обязанность по получению Технического плана на Дом возлагается на Застройщика, а обязанность по получению технического плана на Объект долевого строительства возлагается на Дольщика.

3.10. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с пп. 3.8 и 3.9. Договора составляет _____ (_____ руб.) _____ коп., НДС не облагается.

3.11. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.12. Цена Договора, установленная в п. 3.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика. В цену настоящего договора не входит стоимость газового оборудования, устанавливаемого на объекте долевого участия (в квартире), которое оплачивается Участником долевого строительства отдельно от цены, указанной в пункте 3.1 настоящего договора, по требованию Застройщика. В случае, если по окончании строительства Объекта, оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, превышают затраты Застройщика на строительство Объекта, указанные денежные средства участникам долевого строительства не возвращаются и признаются Сторонами вознаграждением Застройщика.

4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора, в том числе оплаты, предусмотренной п.3.8. настоящего Договора.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных дефектов и/или недоделок, перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.4. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.5. Если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п.4.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

4.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

5. Обязательства Сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п.3.1., 3.2., 3.8. Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

5.1.5. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.6. В течение 3 (трех) рабочих дней после подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) квартир Объекта. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи либо в предусмотренном разделом 4 Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

В случае составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком в порядке, установленном разделом 4. Договора, Участник долевого строительства обязуется немедленно заключить договор с управляющей организацией на указанных выше условиях с началом срока действия договора не позднее даты составления одностороннего Акта.

5.1.7. Осуществить заселение Объекта долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п. 5.1.5. и 5.1.6. Договора.

5.1.8. В течение 2 (Двух) календарных месяцев с момента подписания Акта приема-передачи (составления одностороннего Акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.9. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

Под переустройством, согласно настоящему пункту Договора, Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

5.1.10. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.11. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.12. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.13. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.14 В случае прекращения настоящего Договора в связи с его досрочным расторжением по соглашению между Депонентом и Бенефициаром, либо по основаниям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ (в т.ч. истечение срока условного депонирования, расторжения настоящего Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной стороны от исполнения настоящего Договора в установленных Федеральным законом № 214 ФЗ случаях), Договор счета эскроу для настоящего Договора подлежат возврату депоненту на счет № _____, открытый в _____ (ИНН _____, зарегистрированным Банком России _____ года за № _____ в г. Москве, Рег. № _____, ОГРН _____ (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от _____ г., бланк серии № _____)).

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с учетом положений п. 11.5. Договора и при условии предварительного письменного извещения Застройщика, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.п. 3.1., 3.2, 3.8 и 3.9. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора, в степени готовности, включающей выполнение следующих видов строительных и отделочных работ:

Вариант: «без отделочных работ»

[5.3.1.1. Штукатурка стен;

5.3.1.2. Стяжка пола;

5.3.1.3. установка остекления лоджии из ПВХ;

5.3.1.4. установка оконного остекления из ПВХ;

5.3.1.5. установка индивидуального газового котла отопления с подведением газоснабжения, установкой прибора учета расхода газа и установкой запорной арматуры;

5.3.1.6. подведение холодного водоснабжения к индивидуальному газовому котлу отопления с установкой индивидуального прибора учета расхода воды и установкой запорной арматуры, без установки сантехнического оборудования;

5.3.1.7. разводка канализации – устройство стояков, с установкой сантехнического оборудования;

5.3.1.8. разводка отопления по квартире, с подключением к индивидуальному газовому котлу отопления, с установкой отопительных радиаторов;

5.3.1.9. разводка электричества по квартире, необходимая для сдачи дома в эксплуатацию;

5.3.1.10. остальные работы в Квартире, а также установка оборудования и его стоимость не входит в цену Квартиры и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению и за свой счет после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.3.1.11. При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.]

Вариант: «с отделочными работами»

[5.3.1.1 стены: жилые комнаты, коридор и кухня - штукатурка, шпатлевка; санузел и ванная – керамическая плитка;

5.3.1.2 напольное покрытие – в санузле керамическая плитка, жилые комнаты, коридор и кухня – линолеум;

5.3.1.3 установка остекления лоджии из ПВХ;

5.3.1.4 установка оконного остекления из ПВХ;

5.3.1.5 установка индивидуального газового котла отопления с подведением газоснабжения, установкой прибора учета расхода газа и установкой запорной арматуры;

5.3.1.6 подведение холодного водоснабжения к индивидуальному газовому котлу отопления с установкой индивидуального прибора учета расхода воды и установкой запорной арматуры, с установкой сантехнического оборудования;

5.3.1.7 разводка канализации – устройство стояков, с установкой сантехнического оборудования;

5.3.1.8 разводка отопления по квартире, с подключением к индивидуальному газовому котлу отопления, с установкой отопительных радиаторов;

5.3.1.9 разводка электричества по квартире, необходимая для сдачи дома в эксплуатацию;

5.3.1.9.1 Перечень отделочных материалов с указанием номенклатуры, артикулов и т.д. будет указан в Дополнительном соглашении к настоящему Договору. Дополнительное соглашение должно быть подписано между Застройщиком и Участниками долевого строительства не позднее 30 августа 2021 г.

5.3.1.10 Остальные работы в Квартире, а также установка оборудования и его стоимость не входит в цену Квартиры и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению и за свой счет после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.3.1.11 При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.]

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте pmk5-info.ru, а также в личном кабинете застройщика единой информационной системы жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>.

5.3.5. В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.п.3.2., 3.8 и 3.9. Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.3. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. Гарантии качества

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки или, по соглашению сторон, соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

- гарантийный срок оборудования, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также 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 (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с п.6.2. Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленном п.6.2. Договора порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6.6. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением и описью вложения) по юридическому адресу Застройщика 424037, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Дружбы д.98а.

После получения Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны (ценным письмом с уведомлением и описью вложения) о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство (п.1.2. Договора), автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п.2.3. Договора остается неизменным.

8.3. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

8.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п.6.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, то есть изменения характеристик Объекта (с учетом положений п.п. 11.1-11.3 Договора);
- изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Федеральным законом №214-ФЗ максимальный предел;

- в иных, установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке

8.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 2 (Два) месяца;

- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа более чем на 2 (Два) месяца подряд.

- в иных, установленных федеральным законом случаях.

8.6. Застройщик вправе требовать расторжения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. В целях настоящего Договора под существенным нарушением Участником долевого строительства своих обязательств признаются нарушение обязательств, установленных пунктами 5.1.6., 5.1.7., 5.1.8. Договора. Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения и с уведомлением предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора

8.7. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с уведомлением и с описью вложения не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

8.8. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условия расторжения Договора, в т.ч. возмещение Участником долевого строительства фактически понесенных Застройщиком расходов на заключение сделки.

Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

8.9. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.4 настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора, а в случае расторжения Договора в судебном порядке в течение десяти рабочих дней, со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

8.10 При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Законом или настоящим Договором, не допускается.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных пп. 3.2., 3.8 и 3.9. Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

9.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

11. Дополнительные условия

11.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.7. и 3.8. Договора.

11.2. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Общей площади Объекта долевого

строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

Дополнительно к условиям, изложенным в п. п. 3.8., 3.9. Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

11.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пени) не подлежит государственной регистрации.

12. Заключительные положения

12.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

12.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

12.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, Стороны будут разрешать путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. При этом предъявление письменной претензии заказным письмом с описью вложения и уведомлением либо нарочно под роспись в ее получении является обязательным для Сторон Договора. Срок рассмотрения претензии – 10 рабочих дней со дня ее получения Стороной Договора. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Объекта.

12.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных. Такое согласие дается до 31.12.2019 г. и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

12.8. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и

достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.9. Договор составлен в трех идентичных экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

12.10. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

12.10.1. Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства.

12.10.2 Приложение №2 – Техническое состояние квартир «Многоквартирного жилого дома (поз.1а) по адресу: РМЭ, пгт. Медведево, ул. Чехова, в районе дома №35»

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

«Застройщик» Акционерное общество «СЗ ПМК-5» 424037, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Дружбы д.98 «а» ИНН/КПП 1215012600/121501001 ОРГН 1021200769908 р/с 40702810537180106646 в отделении №8614 в ПАО «Сбербанк России» в г. Йошкар-Ола к/с 30101810300000000630 БИК 048860630 Генеральный директор _____ П.С. СИВОХИН	«Участник долевого строительства» _____
---	---

к Договору № ____ / ____ участия в долевом строительстве
 «Многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Машиностроителей, западнее дома №26 в г.
 Йошкар-Ола Республика Марий Эл
 (I этап)»

от « ____ » _____ 20 ____ года.

Местоположение на поэтажном плане
 квартиры № ____

Общая площадь — _____ кв.м.
 Этаж — _____
 Подъезд — _____

План Объекта долевого строительства

[Добавляется поэтажный план с указанием
 границ квартиры]

Границы выделены на плане цветом

<p>«Застройщик» Акционерное общество «СЗ ПМК-5» 424037, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Дружбы д.98 «а» ИНН/КПП 1215012600/121501001 ОГРН 1021200769908 р/с 40702810537180106646 в отделении №8614 в ПАО «Сбербанк России» в г. Йошкар-Ола к/с 30101810300000000630 БИК 048860630 Генеральный директор _____ П.С. СИВОХИН</p>	<p>«Участники долевого строительства» _____</p>
--	---

Техническое состояние квартиры (объекта долевого строительства) «Многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Машиностроителей, западнее дома №26 в г. Йошкар-Ола Республика Марий Эл (I этап)»

Фундаменты	Свайные, с ленточным монолитным железобетонным ростверком
Стены	Ненесущие продольные (в пределах лоджий) – стеновые блоки из ячеистого бетона. Ненесущие продольные I и II этажей двухслойные: внутренний слой из стеновых блоков из ячеистого бетона, наружный слой – силикатный кирпич. Самонесущие (в пределах лестничной клетки) – двухслойные: внутренний слой из силикатного кирпича, наружный слой – минераловатные плиты, с облицовкой керамогранитом. Несущие наружные торцевые стены (I этаж) – трехслойная кладка с кирпичной облицовкой силикатным кирпичом и утеплителем из плит минераловатных. Несущие наружные торцевые стены (выше I этаж) двухслойные: внутренний слой из силикатного кирпича, наружный слой – минераловатные плиты, с облицовкой керамогранитом.
Перегородки	Силикатный кирпич, керамический кирпич
Перекрытие	Сборные железобетонные
Кровля	Плоская, с покрытием из битумного наплавляемого материала, с внутренним организованным водостоком
Двери наружные в квартиры	Деревянные
Окна, балконные двери	Двухкамерные пластиковые стеклопакеты, с установленной подоконной доской. Балконные рамы – с одинарным остеклением
Потолок	Заделка рустов без побелки и без шпаклёвки потолка
Стены	Оштукатурены, без побелки и без шпаклёвки, без облицовки плиткой
Полы	Стяжка без чистого настила
Водоснабжение	Стояки холодного водоснабжения без разводки внутренней системы и установки санитарно-технического оборудования
Канализация	Стояки без разводки внутренней системы и установки санитарно-технического оборудования
Отопление, горячее водоснабжение	Отопление и горячее водоснабжение от 2х контурного газового котла, с установкой радиаторов, без разводки и установки сантехнического оборудования на горячее водоснабжение.
Счетчики	Установлены счетчики на холодную воду, газ и электроснабжение
Газификация	Установка газового котла за отдельную плату, без газовой плиты
Пожарная сигнализация	Автоматизированная система сигнализации загазованности. Установка пожарных извещателей в каждой комнате, за исключением санузлов, ванных комнат

**При выполнении работ Застройщик имеет право внесения изменений по замене равнозначных материалов и оборудования, а также допуска некоторых некритичных отклонений, не оказывающих влияние на надежность, устойчивость и безопасность объекта капитального строительства*