

ДОГОВОР №

долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома поз. 48,49 в микрорайоне «Фестивальный» в г. Йошкар-Олы Республики Марий Эл (1 этап строительства)

г. Йошкар-Ола

_____ 2021 г.

Закрытое акционерное общество «Строительно-производственное предприятие «Салют», в лице генерального директора Бурдо Натальи Яковлевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации _____,

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. **«Многokвартирный дом», «Дом»** - создаваемое недвижимое имущество - многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляется Застройщиком (собственными силами и/или с привлечением других лиц) по адресу: поз. 48,49 с встроенными помещениями многофункционального назначения в микрорайоне «Фестивальный» города Йошкар-Олы Республики Марий Эл (1 этап строительства), на основании Разрешения на строительство Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» №12-RU12315000-015-2021 от 20.02.2021 года (внесения изменений в разрешение на строительство Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» №12-RU12315000-048-2020 от 19.08.2020 года), выданного Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола», на земельном участке с кадастровым номером 12:00:0000000:144 общей площадью 3 056 кв.м., принадлежащем Застройщику на праве собственности. Запись 12-1201/035/2013-453 от 19.07.2013 года.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. Информацию о произошедших изменениях Участники долевого строительства вправе получить в течение 10 (десяти) дней с момента наступления изменений по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей д.95, Здание 103Ж.

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»** - Закрытое акционерное общество «Строительно-производственное предприятие» Салют», 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»** - **Гражданка Российской Федерации _____**, осуществляющая по Договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (далее по тексту – Договор) финансирование строительства Квартиры, за счет собственных и/или привлеченных денежных средств.

1.5. **«Общая проектная площадь квартиры»** - сумма площадей ее помещений, а также площадей лоджий, подсчитываемых с учетом площади лоджии с коэффициентом равным единице (K=0,5), основана на данных проектной документации на дом.

1.6. **«Общая фактическая площадь квартиры»** - сумма площадей ее помещений, а также площадей лоджий, подсчитываемых с учетом площади лоджии с коэффициентом равным единице (K=0,5), определенная по фактическим обмерам, проводимым кадастровыми

инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

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

1.8. «**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.

1.9. «**Бенефициар**» - застройщик.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом поз. 48,49 в микрорайоне «Фестивальный» в г. Йошкар-Олы Республики Марий Эл (1 этап строительства) и после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и на условиях настоящего Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору являются:

_____ - Квартира, имеющая общую проектную площадь (без учета площади лоджии/балкона) - _____ кв.м. ; (с учетом площади лоджии/балкона, с коэф.0,5 (K=0,5) – _____ кв.м., площадь кухни- _____ кв.м., жилая площадь – _____ кв.м. , расположенная на _____этаже, в _____подъезде, в Многоквартирном жилом доме, строительство которого ведется на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Фестивальная, кадастровый номер земельного участка 12:00:000000:144.

Предварительный номер квартиры _____.

План и Местоположение Квартиры содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору;

Квартиры передаются Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

- Внутренние стены – силикатный кирпич;
- Наружные стены - силикатный кирпич;
- Межкомнатные перегородки – силикатный кирпич, с/у - керамический кирпич (подлежит штукатурке);
- Полы - выравнивающая полусухая стяжка;
- Поэтажные перекрытия – сборные железобетонные плиты;
- Потолки – сборные плиты, без побелки и шпатлевки;
- Внутренняя отделка наружной и внутренней стены – штукатурка стен, без штукатурки дверных откосов, штукатурка оконных откосов;
- Оконные и балконные блоки:
 - в жилых комнатах- ПВХ профиль RENAU 70 мм, с тройным остеклением (двойной стеклопакет) с открывающимися створками- одна створка с поворотно-откидным механизмом, без замков безопасности,
 - кухня - ПВХ профиль RENAU 70 мм, с двойным остеклением (одинарный стеклопакет) без открывающейся оконной створки, без замков безопасности;
 - балконная дверь открывающаяся, без поворотно-откидного механизма;

- Остекление лоджий – ПВХ профиль RENAУ 60 мм, с одинарным остеклением (без монтажа подоконника), с открывающимися створками, без поворотно-откидного механизма, без замков безопасности;
- Входная дверь – металлическая («Аргус»), отделка - штукатурка дверных откосов входной двери;
- Отопление - индивидуальное, с установкой настенного газового котла (итальянской фирмы ВАХI), снабженного стабилизатором напряжения, (стоимость котла и комплектующие к нему входят в цену договора), с проведением работ по его первоначальному пуску, установка алюминиевых радиаторов Radena 500/100, полотенцесушителя;
- Электроснабжение - устройство электрической разводки с розетками, выключателями, с установкой прибора учета электроэнергии;
- Водопроевод и канализация - устройство стояков и труб до приборов учёта (без приобретения и монтажа сантехнических приборов, гибких подводок к сантехническим приборам), установка счётчиков учёта воды;
- Газоснабжение - монтаж трубной разводки газопровода (с установкой приборов учёта газа, с системой автоматического контроля загазованности, с электромагнитным газовым запорным клапаном, без газовых плит);
- Вентиляция - приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением (с установкой осевых вентиляторов на кухнях). Приток воздуха –неорганизованный, через открывающиеся фрамуги окон и форточки жилых комнат, а также при помощи приточных клапанов КИВ-125, установленных в наружных стенах кухонь и жилых комнат.
- Система дымоудаления – дымоудаление и забор воздуха на горение осуществляется при помощи специальной дымоходной системы из керамических труб Wolfshöher Tonwerke (Германия).

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

2.4. Датой фактического окончания строительства является дата получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в установленном порядке. Согласно проектной декларации срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – 3 квартал 2022 года (не позднее последней даты (последнего дня) последнего месяца квартала). При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартир в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1. Если по данным обмеров, проводимых кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, отклонение в сторону увеличения общей фактической площади Квартиры (с учетом площади лоджии/балкона с коэффициентом $K=0,5$) от общей проектной, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, составит более $0,1 \text{ м}^2$. При этом Застройщик осуществляет полный перерасчет Цены Договора, а Участник долевого строительства производит доплату за всю разницу между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры, исходя из стоимости _____ (_____) рублей за один квадратный метр общей площади Квартиры;

3.3.2. Если по данным обмеров, проводимых кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, отклонение в сторону уменьшения общей фактической площади Квартиры (с учетом площади лоджии/балкона с коэффициентом $K=0,5$) от общей проектной, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, составит более $0,1 \text{ м}^2$. При этом Застройщик осуществляет полный перерасчет Цены Договора, и возвращает Участнику долевого строительства разницу между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры, исходя из стоимости _____ (_____) рублей за один квадратный метр общей площади Квартиры.

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

3.3.4. В стоимость квартиры, указанную в п.3.1 не включена стоимость технической документации (технический план), которая оплачивается Участником долевого строительства отдельно в течении 3-х рабочих дней с момента выставления Застройщиком счета перечислением безналичными денежными средствами на расчетный счет Застройщика. Оплата считается осуществленной с момента зачисления денежных средств банком на расчетный счет Застройщика.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата цены договора долевого участия производится Участником долевого строительства после заключения основного договора долевого участия в следующем порядке:

Сумма в _____-рублей, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течении _____ с момента государственной регистрации настоящего Договора на Специальный эскроу счет.

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора долевого участия в строительстве на специальный счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий,

предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: Участник долевого строительства _____

Бенефициар: ЗАО «СПП «Салют»

Депонируемая сумма: (цена договора участия в долевом строительстве) _____ **рублей.** Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования на счет эскроу: в соответствии с п.4.1 настоящего договора.

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

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- иные основания, установленные законом.

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

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

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

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

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

4.5. Днем исполнения денежного обязательства Участником долевого строительства считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

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

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

- организовать и обеспечить заключение с соответствующими организациями договоров на разработку концепции, на разработку и согласование в соответствующих согласующих инстанциях предварительной проектной документации;
- организовать и обеспечить проектирование и строительство Многоквартирного дома;
- организовать и обеспечить информационно-рекламную деятельность, связанную с привлечением иных участников долевого строительства;
- организовать и обеспечить технический надзор за строительством;
- организовать и обеспечить систематическое инспектирование строительства;
- организовать и обеспечить авторский надзор за строительством;
- организовать и обеспечить строительство внешних инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;
- организовать и обеспечить присоединение и подключение Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения;
- обеспечить финансирование эскизного проекта, предварительного проектирования, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома;
- организовать и обеспечить выполнение работ по благоустройству территории;
- обеспечить осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Многоквартирного дома;
- организовать и обеспечить завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию или после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию;
- при необходимости (на свое усмотрение) осуществить страхование незавершенного строительством Многоквартирного жилого дома (в том числе страхование строительно-монтажных рисков, страхование ответственности и т.п.);
- организовывать и обеспечивать все иные функции Застройщика, направленные на строительство Многоквартирного дома, в том числе, если они не оговорены или не описаны детально в настоящем пункте Договора, в том числе связанных с получением необходимых разрешений и лицензий (допусков), налоги и сборы, получение необходимых справок, актов и иных документов.

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

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

5.1.5. Застройщик, после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, полной оплаты Участником долевого строительства цены Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 3.3 настоящего Договора, и полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно. В указанном случае приемка-передача Квартиры осуществляется в соответствии с порядком, установленном п. 6.2-6.5 настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от приемки, наступают последствия, предусмотренные п. 6.6 настоящего Договора.

5.1.6. По письменному заявлению Участника долевого строительства в срок не превышающий 10 (десять) рабочих дней обязан возвратить Участнику долевого строительства

разницу (отклонение в сторону уменьшения) между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры (п.3.3.2 договора).

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

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

5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

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

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

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

5.2.5. В случае оформления, указанной в п. 5.2.4. документации силами Застройщика, расходы Застройщика подлежат компенсации Участником в полном объеме.

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

5.2.7. 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.

5.2.8. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 4.2 настоящего Договора, полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, подписания Сторонами Акта приема-передачи.

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

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

обеспечены правом залога на вновь образованный земельный участок, на котором будет расположен Многоквартирный дом.

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

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется на основании Акта приема-передачи Квартиры в срок, указанный в п. 2.4 данного Договора. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в порядке и на условиях, предусмотренных п. 5.1.5 и п. 6.2-6.5 настоящего Договора.

6.2. Застройщик после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, уведомляет Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи, а также предупреждает Участника долевого строительства о последствиях бездействия. Уведомление направляется в порядке, предусмотренном п. 12.5 настоящего Договора.

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

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

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

6.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям настоящего Договора, которые привели к существенному ухудшению ее качества, Стороны составляют рекламацию, включающую перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения дефектов и/или недоделок, перечисленных в рекламации, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в порядке и сроки, предусмотренных п. 6.3 настоящего Договора, при этом повторное уведомление о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи и об устранении недостатков, препятствовавших подписанию акта приема-передачи, направляется Застройщиком любым доступным способом (в т.ч. e-mail, sms-сообщениями, телеграммой и т.д.), позволяющим подтвердить получение данного повторного уведомления Участником долевого строительства. Надлежащим способом повторного уведомления является факт уведомления участника долевого строительства по e-mail, sms-сообщениями, телеграммой или иным способом по контактными данным, указанным в реквизитах настоящего договора.

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

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

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

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

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

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

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры и Многоквартирного дома, составляет 5 (пять) календарных лет. 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 инструкции по эксплуатации квартиры, требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры (в

том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

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

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

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

8.6. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты разницы в сторону увеличения между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры (п. 3.3.1.), Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 1 (одного) процента от суммы неисполненного обязательства, за каждый день просрочки, но не более суммы долга.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

9.5.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в

предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

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

9.5.3. В иных случаях, прямо предусмотренных законом.

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

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

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

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

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

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

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

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

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

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 90 (девяносто) дней и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то

каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ПРЕТЕНЗИОННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

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

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

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

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

11.5. В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, такие споры и/или разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

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

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

- 1) фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства;
- 2) данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства;
- 3) данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства;
- 4) номер контактного телефона Участника долевого строительства;

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

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

Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

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

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

13.2. 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.

13.3. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

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

13.5. Все уведомления и извещения по настоящему Договору должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре, либо вручаться лично.

Стороны пришли к взаимному согласию о том, что днем получения уведомлений Участником долевого строительства является день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку, или десятый день со дня отправки Застройщиком уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный Участником долевого строительства в настоящем Договоре как «Адрес для переписки».

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

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

13.8. 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.

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

Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями многофункционального назначения, расположенный по адресу: поз. 48,49 в микрорайоне «Фестивальный» города Йошкар-Олы Республики Марий Эл (1 этап строительства), имеет следующие технические характеристики:

Общее количество квартир – 108 шт, в том числе: однокомнатных – 63 шт, двухкомнатных – 18 шт, трехкомнатных – 27 шт.

Общее количество встроенных помещений – 7 шт

Количество этажей - 11 этажей

Общая площадь объекта – 8 352 кв.м.

Сумма площади всех жилых помещений:- 5 873,13 кв.м.

Сумма площади всех нежилых помещений: - 2 478, 87 кв.м.

Площадь земельного участка – 3056,0 кв.м.

Квартиры предусмотрены с отдельными комнатами;

Индивидуальное отопление (газовый котел);

Фундаменты - свайные с устройством монолитного железобетонного ростверка;

Стены – силикатный кирпич, межкомнатные перегородки – силикатный кирпич (подлежит штукатурке);

Лестницы железобетонные;

Пол – полусухая стяжка;

Отделка мест общего пользования - по проекту;

Окна остеклены (ПВХ профиль RENAУ 70 мм с тройным остеклением), с открывающимися створками, согласно проекта;

Лифты -4 шт.; пассажирский г/п – 400 кг – 2 шт., пассажирский г/п – 630 кг – 2шт.

Чердак - холодного типа;

Кровля – стропильная крыша из деревянных наклонных стропил, материал покрытия – кровельная оцинкованная сталь, водосток организованный наружный;

Класс энергоэффективности – В+;

Сейсмостойкость - соответствует.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ЗАО «СПП «Салют»

424006 г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95,

р/с 40702810337180107065 Сбербанк России г.

Йошкар-Ола Отделение №8614

к/с 30101810300000000630

ИНН 1215003701 КПП 121501001

ОГРН 1021200767180

БИК 048860630, т. 63-01-62, 41-10-03

Генеральный директор

ЗАО «СПП «Салют»

_____/Н.Я. Бурдо/

Приложение №1

к договору № _____ долевого участия в строительстве многоквартирного
жилого дома поз. 48,49 в микрорайоне «Фестивальный»
в г. Йошкар-Олы Республики Марий Эл (1 этап строительства)

План Объекта долевого строительства – квартиры.

Застройщик:
ЗАО «СПП «Салют»

Генеральный директор

_____ / Н.Я. Бурдо/

Участник долевого строительства:

_____ / _____/

