

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

№ ____

Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола

« ____ » _____ 2021 ГОДА

Общество с ограниченной ответственностью «Терминал», (ИНН 1215219570 КПП 121501001 ОГРН 1171215006720), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Левит Михаила Рауфовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

1. Термины и определения.

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

Дом - многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств **Участников долевого строительства**, строительство которого ведет «**Застройщик**» по строительному адресу: *Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Советская, д. 14,* на земельном участке с кадастровым номером *12:05:3301001:8163,* общей площадью *2 114* кв.м., с проектными характеристиками:

Площадь застройки – 665,10 кв.м.;

Общая площадь объекта – 4161,93 кв. м.;

Строительный объем здания – 13484,20 куб.м.

Общая жилая площадь квартир – 1078,74 кв.м.;

Площадь квартир (без учета холодных помещений) – 2038,20 кв.м.;

Общая площадь квартир (с учетом холодных помещений с коэффициентами 0,3/0,5) – 2150,22 кв. м.;

Здание жилого дома – Количество этажей –8: 1 этаж: нежилые помещения коммерческого назначения; со 2 по 7 этаж: жилые помещения (квартиры); 8 этаж: технический чердак.

Наружные стены – толщина 770 мм (в лоджия – 640 мм), внутренний слой: толщиной 640 (510) мм, из керамического камня на цементно-песчаном растворе, наружный слой: толщиной 120 мм, из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе. Предусмотрена перевязка наружного и внутреннего слоя через 2 ряда камня по высоте.

Внутренние стены – толщиной 380 мм, 510 мм, из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе.

Крыша – плоская, с покрытием из 2-х слоев битумного материала.

Класс энергоэффективности «С+».

Сейсмостойкость - 6 баллов.

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

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (с изменениями и дополнениями)», - подтверждающий одностороннюю передачу.

Квартира - часть дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме с основными характеристиками, указанными в п. 3.1., настоящего договора и которая по завершении строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

Общая (проектная) площадь квартиры, без учета холодных помещений - общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас соответствующая данным экспликации технического плана Дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая (проектная) площадь квартиры, с учетом холодных помещений – сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации.

Земельный участок – земельный участок общей площадью 2 144 кв.м., расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Советская, д. 14, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, принадлежит Застройщику на праве: Договора аренды земельного участка № 2 от 05.02.2018 г., Дополнительного соглашения от 23.12.2020 г. к Договору аренды земельного участка № 2 от 05.02.2018 г.

Проектная декларация – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного жилого дома, размещенный 04.03.2021 года с изменениями и дополнениями на сайте в сети интернет по адресу: spectr12.ru, наш.дом.рф.

По окончании строительства многоквартирному жилому дому будет присвоен почтовый адрес в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов.

ГОСТ - государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

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

2. Юридические основания к заключению Договора.

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

- Разрешение на строительство №12-RU12315000-031-2020 от 10.06.2020 г. выдано Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола», до 03.06.2021 г.

- Разрешения на строительство № 12-RU12315000-006-2021 от 01.02.2021 г. (внесение изменений в разрешение на строительство №12-RU12315000-031-2020 от 10.06.2020 г.)

- Документ, подтверждающие права Застройщика на земельный участок: Договор аренды земельного участка № 2 от 05.02.2018 г., Дополнительное соглашение от 23.12.2020 г. к Договору аренды земельного участка № 2 от 05.02.2018 г.

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

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации **на сайте - [http:// www.spectr12.ru](http://www.spectr12.ru), наш.дом.рф.**

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

- настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

- заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

- Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит.

3. Предмет Договора.

3.1. Предметом настоящего договора является долевое участие «Участника долевого строительства» в строительстве квартир по объекту (Дом): **Многоквартирный жилой дом в по строительному адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Советская, д. 14.**

Характеристики объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией	Конкретное значение
Вид	Квартира
Назначение	Жилое
Строительный номер квартиры	
Подъезд	
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	
Количество комнат	
Общая (проектная) площадь с холодными помещениями кв.м.	
Жилая площадь (проектная) кв.м.	
Проектная общая площадь (без учета лоджий) кв.м.	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	
Кухня, проектной площадью кв.м.	
Санузел, проектной площадью кв.м.	
Ванна, проектной площадью кв.м.	
Прихожая, проектной площадью кв.м.	
Внутриквартирный коридор, проектной площадью кв.м.	
Лоджия, проектной площадью (с учетом коэффициента 0,5) кв.м.	

3.2. Проектная общая площадь, Общая площадь и номер жилого помещения (Квартиры) являются условными и будут подлежать уточнению на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Дома.

3.3. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства). Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей площади Квартиры является изменение Проектной общей площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (Пять) процентов.

3.4. План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения

(комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.5. Квартира будет передана «Участнику долевого строительства» в следующей готовности, комплектации и характеристиками:

Полы во всех помещениях	полусухая цементно-песчаная стяжка
Окна и балконные двери	из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами
Остекление лоджий	рамы из ПВХ профиля с остеклением
Потолки в квартире	с заделанными рустами плит перекрытия, без побелки
Внутриквартирные двери	без межкомнатных дверей
Перегородки внутриквартирные	керамический кирпич
Санузел	Раздельный в двухкомнатных, трехкомнатных, совмещенный – в однокомнатных квартирах
Отделочные работы	стены – черновая штукатурка
Счетчики электроэнергии	установлены в поэтажных щитках
Водоснабжение	ввод трубопроводов холодной воды с запорной арматурой, установленной в квартире
Канализование	канализационный стояк с установкой тройника
Телефонизация	точка подключения расположена в поэтажном эл. щитке
Радиофикация	точка подключения расположена в поэтажном эл. щитке
Телевидение	точка подключения в поэтажном эл. щитке
Лоджия	остекление
Входная дверь	металлическая
Холодное водоснабжение	с установкой приборов учета
Горячее водоснабжение	поквартирное от газовых котлов, установленных в кухнях
Отопление	автономное газовое поквартирное с использованием настенного котла
Вентиляция	вытяжная с использованием кирпичных вентканалов
Пожарная сигнализация	на потолке с установкой автономных дымовых опτικο-электронных пожарных извещателей

3.6. **Планируемый срок ввода в эксплуатацию жилого дома – 31 марта 2023 г.** При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.7. **Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее 30 сентября 2023 г.** При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик, в срок не менее, чем за 14 (Четырнадцать) дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства многоквартирного жилого дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты.

4.1. Общая стоимость (цена) квартиры на момент подписания настоящего договора, подлежащая уплате «Участником долевого строительства», составляет _____ (_____) **рублей 00 коп.**, из расчета стоимости 1 кв. метра площади квартиры _____ (_____) **рублей**, и является окончательной в выполнении п.4.2. договора в полном объеме.

4.2. В цену настоящего договора **не входит стоимость входной металлической двери, индивидуальный газовый 2-х контурный котел, домофон, кадастровый паспорт на квартиру, которые оплачиваются участником долевого строительства** отдельно от цены указанной в пункте 4.1 настоящего договора, по требованию Застройщика в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления об этом от «Застройщика».

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

4.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

4.4.1. Если по данным обмеров кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат на осуществление кадастровой деятельности или других организаций, фактическая общая площадь объекта долевого участия (квартиры) будет отличаться от проектной, указанной в п. 3.2 настоящего Договора. При этом «Застройщик» осуществляет полный перерасчет цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади объекта долевого участия (квартиры) _____ (_____) **рублей**.

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

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

- _____, оплачивается за счет собственных денежных средств, путем размещения денежных средств на Эскроу счете Участника долевого строительства, открытый в ПАО «Сбербанк России» в лице отделения Марий Эл № 8614 (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 121543001, к/с 30101810300000000630, БИК 048860630) в срок до 31.03.2023 г.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. 5 Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8- 800-200-86-03

Депонент: Участник долевого строительства – **ФИО**

Бенефициар: **ООО «Терминал»**

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____ (_____) **рублей 00 коп.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 4.5 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: не более 6 (шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- Сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающего государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы:

Банк получателя: Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" г. Ульяновск

К/счет банка получателя: №30101810300000000881

БИК банка получателя: 042282881

ИНН получателя: 1215219570

КПП получателя: 121501001

ОГРН: 1171215006720

Получатель: ООО «Терминал»

Счет получателя: 40702810002250000105

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

Перечисление Застройщику депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с целями договора счета эскроу;

Прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

Возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

4.6. В случае изменения цены согласно п.4.4. Договора «Участник долевого строительства» обязан осуществить необходимую доплату в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления об этом от «Застройщика».

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

4.8. Днем исполнения денежного обязательства «Участником долевого строительства» считается день поступления денежных средств на расчетный счет и/или в кассу «Застройщика». «Участник долевого строительства» вправе выполнить обязательство по оплате досрочно.

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

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

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого

строительства, расходы за услуги кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, после ввода Дома в эксплуатацию.

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

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Собственными силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство Дома (в том числе выполнение работ по благоустройству территории, прилегающей к Дому), включая все работы, необходимые для сооружения Дома, и обеспечить ввод Дома в эксплуатацию в предусмотренный настоящим Договором срок.

5.1.2. Использовать денежные суммы, полученные от Участника долевого строительства в качестве денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, по целевому назначению, в соответствии с п.1 ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в т.ч. Квартиру, в готовности, комплектации и с характеристиками, приведенными в 3.5. к настоящему Договору.

5.1.4. В течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию опубликовать соответствующую информацию на сайте в сети Интернет по следующему адресу: [http:// www.spectr12.ru.](http://www.spectr12.ru), наш.дом.рф.

5.1.5. Не позднее десяти рабочих дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уведомить Участника долевого строительства:

об окончании строительства Дома;

о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства;

о необходимости принять Объект долевого строительства;

о сроках передачи Объекта долевого строительства;

о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

5.1.6. В установленный настоящим Договором срок передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору. При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до предусмотренного настоящим пунктом срока при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Объекта долевого строительства, с соблюдением порядка, указанного в п. 5.1.5. настоящего Договора.

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

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, предусмотренного п. 5.1.5. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

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

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

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

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

5.1.11 В случае явной невозможности завершения строительства Дома в предусмотренный настоящим Договором срок не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения установленного Договором срока, но не более чем на 3 (три) месяца.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.2. Одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

5.2.4. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору уведомив Участника долевого строительства и Кредитора.

5.2.5. Досрочно завершить строительство Дома, получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.6. Пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка, путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ.

6. Права и обязанности Участника долевого строительства

6.1. Участник долевого строительства обязуется:

6.1.1. Своевременно оплатить Застройщику Цену Договора, указанную в п. 4.1. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.1.2. Принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.1.5. настоящего Договора.

6.1.3. Участник долевого строительства уведомлен, что передача Объекта долевого строительства осуществляется После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, а также осуществления между Сторонами перерасчета цены Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором, и полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором

С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с условиями настоящего договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

6.1.4. Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.

6.1.5. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора, права собственности на Квартиру и залога (ипотеки).

6.1.6. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, до

получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру, в том числе, за последствия указанных действий.

6.1.7. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

6.1.8. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Дома (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

6.1.9. Стороны договорились о том, что право собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан зарегистрировать в соответствующем регистрирующем органе в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства вправе:

6.2.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

6.2.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату Цены Договора.

6.2.3. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды/собственности земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды/собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

6.2.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды/собственности земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.

7. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

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

7.2. Гарантийный срок на:

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

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

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

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

8. Уступка прав по договору.

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу после 100 % уплаты им цены договора «Застройщику» или одновременно с переводом долга на нового участника строительства, при условии принятия последним всех условий настоящего договора.

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

8.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и производится за счет средств нового Участника долевого строительства.

8.4. Переуступить права по настоящему Договору в отношении Объекта долевого строительства третьим лицам только с письменного уведомления Застройщика и Кредитора.

9. Срок действия Договора.

9.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

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

9.3 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10. Порядок разрешения споров.

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

10.2. Все споры и разногласия между Сторонами относительно настоящего Договора до обращения в суд подлежат разрешению в порядке предъявления письменных претензий. Срок ответа на претензию 30 (Тридцать) календарных дней.

10.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны передают спор в Йошкар-Олинский городской суд. В случае, если сторонами спора являются юридические лица – в Арбитражном Суде Республики Марий Эл.

11. Ответственность Сторон.

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

11.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

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

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

12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

Освобождение от ответственности.

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.

12.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

12.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

12.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

13. Согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных.

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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;

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

13.5. 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).

Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

13.6. Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

14. Заключительные положения.

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Участник долевого строительства обязан уведомить застройщика об изменении реквизитов, указанных в договоре в течение 5 (пяти) рабочих дней.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются при наличии письменного согласия Кредитора дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.4. В случае расторжения или отказа от исполнения настоящего Договора, полученные в счет оплаты настоящего Договора денежные средства, Участник долевого строительства поручает Застройщику направлять на свой счет.

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

14.6. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

14.7. Наименования разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

14.8. Настоящий Договор составлен на 10 (десяти) страницах, включая одно приложение, в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для УФСГРКиК по Республике Марий Эл.

15. Перечень приложений к настоящему Договору.

Приложение № 1. Описание объекта долевого строительства и его схема расположения на поэтажном плане.

16. Реквизиты, подписи Сторон.

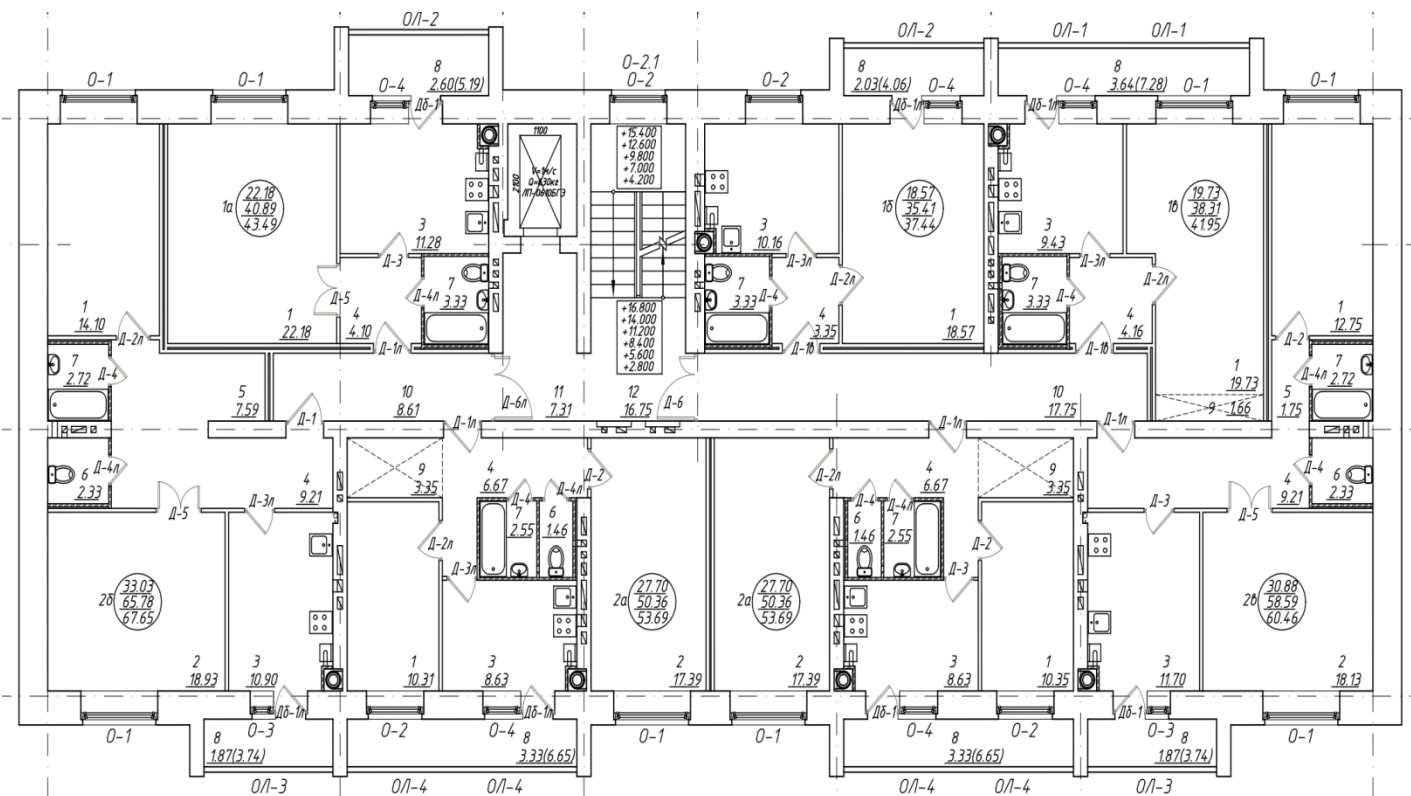
ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Терминал» ИНН 1215219570, КПП 121501001, ОГРН 1171215006720, Юридический адрес г. Йошкар-Ола, б-р Победы д.19Б каб.16. Телефон 8(8362)45-66-99, р/с № 40702810002250000105 Ф-Л Приволжский ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» БИК 042282881, к/с 30101810300000000881	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ФИО ДИРЕКТОР _____ ФИО
ДИРЕКТОР _____ ЛЕВИТ М.Р.	

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(КВАРТИРЫ)

Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Советская, д. 14,
на земельном участке с кадастровым номером 12:05:3301001:8163
общей площадью 2 114 кв.м.

№ ПОДЪЕЗДА	ЭТАЖ	СТРОИТЕЛЬНЫЙ НОМЕР	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ С ХОЛОДНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ПО ПРОЕКТУ (КВ.М.)

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ



Реквизиты, подписи Сторон.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Терминал» ИНН 1215219570, КПП 121501001,
ОГРН 1171215006720, Юридический адрес г. Йошкар-Ола,
б-р Победы д.19Б каб.16. Телефон 8(8362)45-66-99,
р/с № 40702810002250000105 Ф-Л Приволжский ПАО
БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» БИК 042282881,
к/с 301018103000000000881

ДИРЕКТОР _____ **ЛЕВИТ М.Р.**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
ФИО

ДИРЕКТОР _____ **ФИО**