ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Йошкар-Ола «__» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Блокстрой» (ООО «Блокстрой»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Яковлева Алексея Васильевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, именуемые вместе в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, составленный сторонами в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской федерации», Федерального закона от 21 июня 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Гражданского кодекса Российской Федерации с использованием основных понятий и терминов, примененных в вышеуказанных документах.

1 Предмет договора

1.1.По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее по тексту – договор) **Застройщик** на основании разрешения на строительство №12- RU12315000-262-2016 от 25 октября 2016 года с внесенными изменениями от 13.09.2018 г. за № 12-RU12315000-192-2018 , выданного Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола», обязуется в предусмотренные договором сроки своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоквартирный жилой дом по адресу: РМЭ, г .Йошкар-Ола, ул.Зарубина (2 этап-блок-секция №1,№2) » на земельном участке, расположенном по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул.Зарубина, а после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию **передать** Участнику долевого строительства соответствующее **помещение - квартиру** (далее – объект долевого строительства).

1.2.Строительство осуществляется на земельном участке площадью 4589,0 кв.м. (кадастровый номер 12:05:0303002:165), принадлежащем ООО «Блокстрой» на праве аренды земельного участка, по Договору № 6529/2014-н аренды земельного участка от 05.09.2014 г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации по РМЭ 15.09.2014 г. за №12-12-01/064/2014-562, Договору о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 19.07.2018 г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации по РМЭ 15.08.2018 г. за №12:05:0303002:165-12/032/2018-3.

1.3. **Участник долевого строительства** обязуется в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, **уплатить обусловленную договором цену, и принять объект долевого строительства** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного жилого дома.

1.4. **Объектом долевого строительства** по настоящему договору согласно проектной документации является: _____**комнатная квартира на _ (_____) этаже с проектным номером ____ (строительный), общей проектной площадью _____ кв. метров, (с учетом лоджии с коэф. 0,5).**

1.5 Строительство осуществляется в следующей готовности:

-с подготовкой под полы полусухой стяжкой в квартире по проекту, без линолеума, плитки;
-без цементно-песчаной стяжки на лоджии;
-стены в квартире с улучшенной штукатуркой (без устройства маяков), без шпатлевки, без обоев;
-окна по проекту пластиковые, согласно спецификации завода-изготовителя (согласованной с проектом), с остеклением лоджии ;
-с входной деревянной дверью в квартиру, без межкомнатных дверей;
-система холодного водоснабжения со счетчиком, без ванны, моек и смесителей;
-система канализации без унитаза; гидроизоляция под стяжку пола в санузлах и ванной выполнена из прокладного материала парогидроизоляции ; теплоизоляция стояков холодного водоснабжения выполнена обмазочным покрытием Р-Терм;
-с поквартирным отоплением, с установкой газового котла;
-внутренняя система электроснабжения по проекту;
-газификация по проекту без газовой плиты;
-радиофикация и телефонизация по проекту;
-пожарная сигнализация по проекту;
-с отделкой мест общего пользования (межквартирных лестничных площадок, коридоров) по проекту;
-с благоустройством и озеленением прилегающей территории по проекту.

Технические характеристики объекта в соответствии с проектной документацией:

Вид: многоквартирный жилой дом
Назначение: жилое
Количество этажей – 10 (9+ подвал)

Количество однокомнатных квартир общей площадью каждая от 45,22 до 46,88 кв.м. - 24 шт.

Количество двухкомнатных квартир общей площадью каждая- от 70,83 до 72,44 кв.м. в количестве 24 шт.

Количество трехкомнатных квартир общей площадью каждая- от 87,35 до 87,45 кв.м. в количестве 16 шт.

Количество нежилых помещений общей площадью каждое –от 2,85 до 147,78 кв.м в количестве 22 шт.

Общая площадь многоквартирного дома - 4341,21 кв.м.

Общая площадь квартир – 4234,32 кв.м (с коэф. лоджий 0,5), жилая площадь квартир - 1999,72 кв.м, общая площадь нежилых помещений- 595,99 кв.м, общая площадь застройки- 862,36 кв.м, строительный объем- 22794,23 куб.м.

Конструктивное решение: здание кирпичное, бескаркасное, с несущими продольными стенами, поперечные стены самонесущие.

Фасад – цветной кирпич. Наружные стены - кирпичные: слоистая кладка, состоящая из трех слоев. Внутренние стены и перегородки - кирпичные. Поэтажные перекрытия – ж/б плиты.

Теплоснабжение - автономное поквартирное. Класс энергоэффективности – повышенный (В+).

Класс сейсмостойкости – нет.

2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

2.1. Цена настоящего договора _____ (_____) рублей, из расчета _____ (_____) рублей за один кв. метр квартиры.

2.1.1 Цена Договора участия в долевом строительстве определена, как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство объекта долевого строительства.

Доходом Застройщика от организации процесса строительства будет являться экономия, которая определяется, как разность между ценой договора и себестоимостью созданного объекта. Неизрасходованные целевые средства Участника долевого строительства по данному договору остаются у Застройщика по окончанию строительства, являются премией Застройщика, остаются в его распоряжении и относятся на финансовый результат.

2.2. Цена, указанная в п. 2.1. настоящего договора, является фиксированной и изменению не подлежит.

2.3. После проведения инвентаризации жилого дома ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», будет уточнена площадь квартиры согласно тех. паспорта и цена настоящего договора по стоимости квартиры, определенной в п.2.1. настоящего договора. В случае увеличения площади квартиры Участник долевого строительства оплачивает разницу в сумме строительства квартиры исходя из стоимости 1 кв.м общей площади квартиры , в течение 10 дней с момента получения сообщения от Застройщика .

2.3.1 Дополнительно в предусмотренную настоящим Договором сумму будут включены:

-затраты на коммунальные услуги (отопление, водоснабжение, электроэнергия) с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до передачи его управляющей организации.

- расходы Застройщика на получение технического плана, технического паспорта, кадастрового паспорта на объект долевого строительства в случае если данную документацию заказывает Застройщик .

-пуск газового котла на объекте долевого строительства оплачивается Участником долевого строительства при заключении договора на техническое обслуживание в ООО «Газпром газораспределение Йошкар-Ола» в г. Йошкар-Оле.

2.4.Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость объекта долевого строительства денежными средствами в сумме _____ рублей в срок до _____2019 г., но не ранее регистрации настоящего договора и не позднее ввода дома в эксплуатацию перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, наличными денежными средствами или иными способами не запрещенными действующим законодательством РФ.

2.5. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения платежа более чем на один месяц, Застройщик имеет право одностороннего отказа от исполнения обязательств договора в порядке, предусмотренном статьей 9 (девять) Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214 –ФЗ.

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

3. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства

в срок не позднее I (первого) квартала 2020 года. Застройщик вправе завершить строительство дома досрочно.

4. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика

4.1.Способы обеспечения обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве предусмотрены ст. 23.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Ответственность Застройщика ООО «Блокстрой» регламентирована Федеральным Законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. В случае, если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный в п. 3.1 настоящего договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

5.2. Качество передаваемого объекта должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.3.Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) календарных лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, составляет 3 (три) календарных года. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами и исчисляется с момента передачи объекта Участнику долевого строительства по двустороннему акту приема-передачи.

5.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.5.Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, исключительно для строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

6. Права и обязанности Участника долевого строительства.

6.1. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать настоящий договор участия в долевом строительстве в течение одного месяца с момента подписания договора.

6.2. Участник долевого строительства обязуется принять объект долевого строительства в течение 10 дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

6.3. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему договору только после уплаты всей стоимости объекта долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в соответствии с законодательством РФ. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования в течение 10 календарный дней с момента совершения уступки. В противном случае, все неблагоприятные последствия не уведомления сторонам компенсирует Участник долевого строительства.

6.4. Уступка прав требований, предусмотренных настоящим договором, допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.5. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи на квартиру. В течение двух месяцев с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства получить технический и кадастровый паспорта на Объект долевого строительства и зарегистрировать право собственности. Все расходы по регистрации, получению паспортов оплачивает Участник долевого строительства.

6.6.Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в размере, указанном в п. 2.1.,п.2.3, п.2.4 настоящего договора, и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.7. По окончании строительства дома принять участие в общем собрании участников строительства квартир в доме и выбрать один из предусмотренных Жилищным кодексом РФ способов управления многоквартирным домом.

6.8.Нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента государственной регистрации права

собственности Участника долевого строительства.

6.9.Участник долевого строительства обязуется не производить никаких работ по перестройке, переоборудованию Объекта долевого строительства, изменению несущих конструкций и перегородок, замене оборудования, не вмешиваться в систему инженерного обеспечения многоквартирного дома и Объекта долевого строительства без письменного согласования с Застройщиком и внесения соответствующих изменений в проектную документацию.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации и действует до подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

7.2. Прекращение действия договора не освобождает стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему договору.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8. Ответственность сторон.

8.1. Застройщик освобождается от ответственности по настоящему договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, трактуемых в соответствии с законом.

8.2. При возникновении споров и разногласий в связи с выполнением условий настоящего договора стороны будут стремиться урегулировать их путем переговоров.

8.3. В случае невозможности урегулирования возникших споров и разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде.

9. Конфиденциальность.

9.1. Весь объем информации, переданной и передаваемой Участником долевого строительства Застройщику при заключении настоящего договора и в ходе исполнения обязательств, возникающих из настоящего договора, является конфиденциальной информацией.

10. Заключительные положения.

10.1. Настоящий договор и уступка прав требования по договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ.

10.2. Расторжение и изменение положений настоящего договора возможно по основаниям, предусмотренным ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

10.3. Во всем остальном, что не явилось предметом урегулирования настоящего договора, стороны руководствуются положениями законодательных актов, перечисленных в преамбуле настоящего договора.

10.4. Изменения и дополнения настоящего договора действительны при условии их составления в письменной форме и подписания обеими сторонами.

10.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, одни экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ.

10.6 В случае изменения правового положения или каких-либо реквизитов сторон, имеющих отношение к исполнению настоящего договора, соответствующая сторона должна известить об этом другую сторону в течение 10 дней с момента принятия решения об изменении. Сторона, нарушившая данное положение, несет все риски, связанные с его неисполнением.

10.Юридические адреса сторон

ООО «Блокстрой» 424007, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Машиностроителей, 107а. Р/с 40702810637000004524 Отделение Марий Эл 8614 ПАО Сбербанк, к/с 30101810300000000630, БИК 048860630, ИНН 1215163293, КПП 121501001 Директор _____ А.В.Яковлев	