

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
(ПРОЕКТ)

г. Йошкар-Ола

« ____ » _____ 201__ года

Акционерное общество «Континент» (сокращенно АО «Континент»), именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице генерального директора Заричного Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является строительство **Многоквартирного жилого дома поз.47 в квартале, ограниченном улицами Фестивальная, Анникова и Западная в г.Йошкар-Оле (I и II этап строительства), (I этап строительства), кадастровый номер земельного участка № 12:00:000000:143** (далее по тексту - «Многоквартирный дом»,) и последующая передача участнику долевого строительства объекта долевого строительства – жилого помещения, имеющего следующие характеристики:

№ (стр.)	Кол-во комнат	Ориентировочная (проектн.) общая площадь с холодными помещениями, кв. м	Ориентировочная (проектная) общая площадь, кв. м.	Ориентировочная (проектная) жилая площадь, кв. м.	Ориентировочная (проектная) общая площадь холодных помещений (лоджии), кв. м (с коэф.0,5)	Этаж	Подъезд № (в осях)

именуемого далее – «Объект долевого строительства».

Ориентировочная общая площадь объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией с учетом ½ площади лоджии. Площадь и номер объекта подлежат обязательному уточнению по итогам технической инвентаризации, проводимой ФГУП «Ростехинвентаризация».

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение его частей, его местоположение на этаже многоквартирного дома, с указанием основных характеристик многоквартирного дома и объекта долевого строительства является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

1.2. **Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки** в следующей готовности:

- стены - оштукатуренные;
- полы - выравнивающая цементно-песчаная стяжка;
- потолки – затирка швов;
- установка оконных блоков, подоконных досок, откосов, установка рам лоджий (ПВХ исполнение)
- входные металлические двери, домофон, входной звонок;
- водопровод, канализация – устройство стояков (с разводкой, без приобретения и монтажа сантехприборов, гибких подводок к сантехприборам);
- установка счетчиков холодной воды,
- отопление индивидуальное, с установкой газового котла, стабилизатора напряжения, полотенцесушителя, радиаторов отопления.

Резервный источник теплоснабжения на случай аварийных ситуаций или при возникновении неисправности работы газового котла - электронагревательные конвекторы мощностью не более 1,0 кВт частником долевого строительства самостоятельно и за свой счет согласно п.2.2.10 настоящего договора;

- электроснабжение – устройство электрической разводки с розетками, выключателями,

монтаж приборов учета эл/энергии;

- газоснабжение – монтаж трубной разводки газопровода, установка газового счетчика (без окраски газопровода и без газовых плит);

- TV, радио, телефонизация – по проекту;

- пожаротушение – по проекту.

1.3. На момент заключения настоящего договора в отношении объекта долевого строительства отсутствуют какие-либо обременения.

1.4. С проектной декларацией, содержащей полную информацию о строящемся многоквартирном доме можно ознакомиться в сети «Интернет» на сайте АО «Континент» <https://www.aoakontinent.ru> и ЕИСЖС <https://наш.дом.пф>.

1.5. Строительство многоквартирного дома осуществляется на земельном участке площадью 2274 кв. м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул.Фестивальная, кадастровый номер земельного участка № 12:00:0000000:143, принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чем в Единого государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №12:00:0000000:143-12/008/2018-1 от 16.02.2018.

Разрешение на строительство №12-RU12315000-135-2018 от 27.06.2016 выдано Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола».

1.6. Датой фактического окончания строительства является дата получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в установленном порядке.

Срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **4 (Четвертый) квартал 2019 года.**

Застройщик вправе без дополнительного согласования с участниками долевого строительства досрочно завершить строительство многоквартирного дома и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

1.7. Объект долевого строительства передается участнику долевого строительства в собственность по акту приема – передачи **в течение двух месяцев** с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

В случае неоплаты или неполной оплаты стоимости объекта долевого строительства по условиям настоящего договора Застройщик имеет право продлить срок передачи квартиры участникам долевого строительства на период просрочки внесения платежей или расторгнуть договор в одностороннем порядке, предусмотренном законодательством РФ.

1.8. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет **5 (Пять) лет** с даты подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства, предусмотренного п.1.7 настоящего договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (любые элементы инженерных систем здания, необходимые для его нормального использования по назначению, в том числе: системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации и т.п.), входящее в состав многоквартирного дома и объекта долевого строительства, составляет **3 (Три) года** и исчисляется со дня подписания первого по многоквартирному дому акта приема – передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок оборудования и комплектующих предметов многоквартирного дома и объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем (газовое оборудование, счетчики, электрооборудование и т.д.), соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем в соответствии с документацией, передаваемой участнику долевого строительства при приемке объекта долевого строительства.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Совместно с участником долевого строительства передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора.

2.1.2. Своими силами и с привлечением других лиц (субподрядчиков) построить многоквартирный дом в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и иным обязательным требованиям на основании выданного в установленном порядке разрешения на строительство.

2.1.3. Обеспечить изготовление уполномоченной организацией технического паспорта на многоквартирный дом с окончательной площадью всех помещений в доме и в течение двух месяцев с даты изготовления указанного паспорта уведомить участника долевого строительства об окончательной цене объекта долевого строительства. Техническую документацию (технический план, кадастровый паспорт) на объект долевого строительства Застройщик вправе заказать самостоятельно без дополнительных согласований с участником долевого строительства, при этом

связанные с этим расходы участники долевого строительства возмещают застройщику дополнительно.

2.1.4. Не позднее предусмотренного срока или досрочно получить разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством многоквартирного дома.

2.1.5. Поставить многоквартирный дом на кадастровый учёт в Филиале Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл.

2.1.6. Подготовить и передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл все необходимые документы для государственной регистрации права собственности участников долевого строительства на помещения в указанном доме.

2.1.7. В установленный настоящим договором срок при отсутствии задолженности по договору передать по акту приема-передачи участнику долевого строительства объект долевого строительства в собственность.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Совместно с представителем застройщика передать договор для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл со всеми необходимыми документами.

2.2.2. Уплатить установленную цену в размере, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 и иными разделами настоящего договора.

2.2.3. Не вносить самовольно никаких изменений в проект объекта долевого строительства в период действия настоящего договора. Любые перепланировки, иные изменения и отклонения от проекта допускаются **в исключительных случаях не позднее, чем за 5 месяцев до планируемого окончания строительства, с письменного разрешения застройщика.** Внесение изменений в существующую проектную документацию на стадии строительства по заявлению участников долевого строительства осуществляет проектная организация, разработавшая ПСД на многоквартирный дом. Работы, связанные с перепланировкой выполняются Застройщиком. Все проектные, строительные и иные работы, связанные с изменениями и отклонениями от проекта, выполняются за счет Участников долевого строительства. Работы по перепланировке оплачиваются до начала их выполнения на основании измененного проекта и расчетов Застройщика.

2.2.4. В течение 5 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика провести обследование технического состояния объекта долевого строительства и подписать соответствующий технический акт о соответствии качества выполненных работ установленным требованиям.

2.2.5. Принять участие в общем собрании собственников помещений в доме и выбрать один из трех, предусмотренных Жилищным кодексом РФ способов управления построенным домом: 1) непосредственное управление собственниками, 2) управление создаваемым Товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, 3) управление управляющей организацией.

2.2.6. В течение 10 рабочих дней со дня передачи объекта долевого строительства в собственность по акту приема-передачи обратиться в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, представить все необходимые документы.

2.2.7. Компенсировать Застройщику затраты (при наличии таковых) по газо-, электро-, водоснабжению объекта долевого строительства за период со дня его передачи участнику долевого строительства по акту приема-передачи до дня начала приема платежей за указанные коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями, управляющей компанией, ТСЖ или жилищным кооперативом, исходя из показаний счетчиков и установленной стоимости коммунальных услуг (ресурсов).

2.2.8. Выполнить за свой счет чистовые отделочные работы объекта долевого строительства, не производить при этом никаких работ по перепланировке и переоборудованию помещений, изменению несущих конструкций и перегородок, замене оборудования, не предусмотренных проектной документацией без согласования и утверждения в соответствующих организациях в установленном порядке. Ответственность за самовольное производство работ возлагается на участника долевого строительства.

2.2.9. Самостоятельно и за свой счет обеспечить резервный источник теплоснабжения объекта долевого строительства - электронагревательные конвекторы мощностью не более 1,0 кВт на случай аварийных ситуаций или при возникновении неисправности работы газового котла.

2.2.10. Обеспечить сохранность общего имущества многоквартирного дома. Риск порчи или случайной гибели квартиры и общего имущества дома переходит от Застройщика к Участнику

долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства. С момента подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства также несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам, в процессе эксплуатации объекта долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, на дату заключения настоящего договора составляет _____ (сумма прописью) рублей. Указанна цена определена исходя из ориентировочной (проектной) общей площади объекта долевого строительства с холодными помещениями (с коэф.0,5) и стоимости 1 кв.м объекта долевого строительства в размере _____ (сумма прописью) рублей.

3.2. Затраты застройщика, предусмотренные п.п. 2.2.7, 3.6 договора, не включенные в цену договора, участник долевого строительства обязан оплатить дополнительно на условиях настоящего договора.

3.3. Окончательная цена объекта долевого строительства определяется исходя из его фактической (инвентарной) общей площади с холодными помещениями (с коэф.0,5), определенной по данным технической инвентаризации. Доплата в случае увеличения фактической (инвентарной) площади против проектной или возврат излишне оплаченной суммы в случае уменьшения фактической площади квартиры производится из расчета стоимости 1кв.м, предусмотренной п. 3.1 договора.

3.4. Уплата цены настоящего договора производится после его государственной регистрации путем внесения платежей на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, в следующем порядке: _____.

3.5. Окончательный расчет по настоящему договору согласно п.п. 3.3, 3.6, а также с учетом неустойки, начисленной на основании п. 4.3 (при наличии таковой), участник долевого строительства обязуется произвести в течение 10 календарных дней со дня получения соответствующего уведомления от застройщика, **но до передачи квартиры в собственность по акту приема-передачи.**

3.6 Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику расходы по изготовлению технической документации (технического плана, кадастрового паспорта) на объект долевого строительства в случае, если Застройщик самостоятельно закажет указанную документацию в соответствии с п.2.1.3 настоящего договора. Доплаты, предусмотренные настоящим пунктом, Участник долевого строительства производит в порядке и в срок, указанные в п.3.5 договора.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. У участника долевого строительства одновременно с государственной регистрацией права собственности на объект долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.2. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного

соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

4.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4. В случае нарушения установленного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном законом.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

4.5. В процессе строительства возможны изменения параметров помещений, входящих в состав многоквартирного дома и объекта долевого строительства, а также самого объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.3 договора.

Не являются существенными изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к его качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения объекта долевого строительства и (или) общего имущества многоквартирного дома, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

4.6. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам в порядке, установленном действующим законодательством, при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком договора об уступке. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям отдельно от основного требования по настоящему договору, не допускается.

4.7. При подписании настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, семейное положение, имущественное положение, год, месяц, дата рождения, место жительства и регистрация) согласно ст.6 Федерального закона РФ от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

4.8. Споры и разногласия, возникающие между сторонами из настоящего договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечивается возникающим с момента государственной регистрации договора залогом права аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, и строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, в пользу Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Застройщик не менее, чем за три рабочих дня до даты представления настоящего договора на государственную регистрацию осуществляет уплату обязательных отчислений (взносов) в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (компенсационный фонд) в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой

компании по защите прав граждан - участников долевого строительства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл на основании заявления сторон договора (застройщика и участника долевого строительства); считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения обеими сторонами договора предусмотренных в нем обязательств.

6.2. Обязательства, предусмотренные пунктами 2.1.1. и 2.2.1. договора, возникают в день подписания настоящего договора.

6.3. Договор может быть изменен дополнительным соглашением сторон за подписью обеих сторон или расторгнут досрочно соглашением сторон.

6.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора; потребовать расторжения договора в судебном порядке, - в случаях, предусмотренных законом.

Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора; потребовать расторжения договора в судебном порядке, - в случаях, предусмотренных законом.

6.5. При расторжении договора по соглашению сторон и по требованию Застройщика, Застройщик обязуется возвратить участнику долевого строительства сумму уплаченных им средств без процентов в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора.

6.6. Расторжение договора подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

6.7. Настоящий договор составлен в _____ подлинных экземплярах: 1 экз. – для Застройщика, _____ экз. - для Участника долевого строительства и 1 экз.- для УФСГРКиК по Республике Марий Эл.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»: АО «Континент»

ИНН 1215048572, КПП 121501001

Юр.адрес: Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Вознесенская, д.30, пом. II

Р/с 40702810537000004624 в Отделении Марий Эл № 8614 ПАО Сбербанк гор.Йошкар-Ола

к/с 30101810300000000630, БИК 048860630

Адрес эл/почты: oao_kontinent@mail.ru, тел. 38-15-15

Генеральный директор



В.В.Заричный

«Участник долевого строительства»: _____

Подпись

ФИО

к договору № _____ участка в долевом строительстве многоквартирного дома

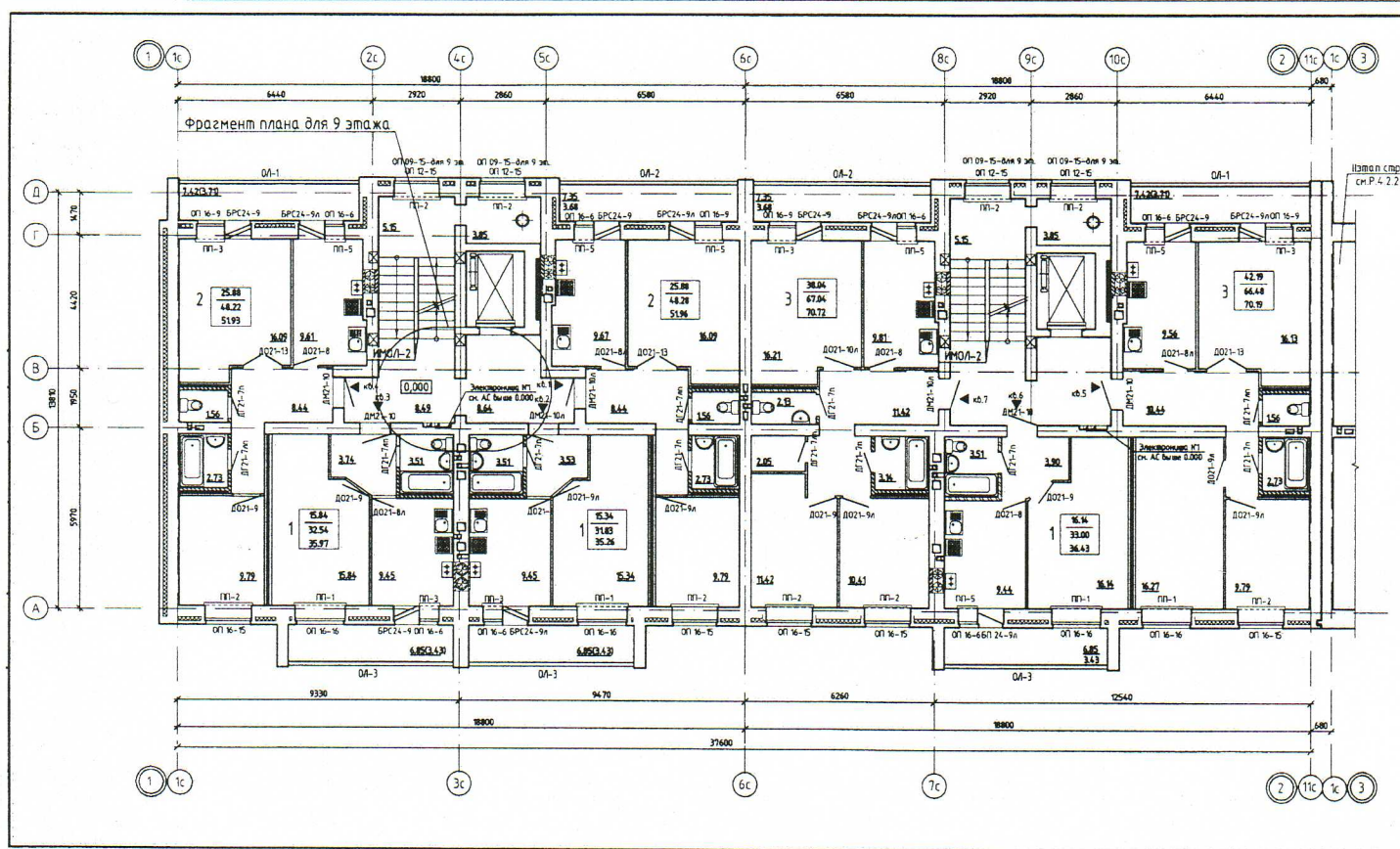
План размещения квартиры (объекта долевого строительства), расположенной в Многоквартирном жилом доме поз. 47 в квартале, ограниченном улицами Фестивальная, Анникова и Строителей в г. Йошкар-Оле, I и II этап строительства (I этап строительства)

Основные характеристики многоквартирного жилого дома: вид – многоквартирный, многоэтажный дом; назначение – жилой; количество жилых этажей – 9; общая площадь дома (проектная) – 4632,04 м²; материал наружных стен – кирпич; материал поэтажных перекрытий – ж/бетонные конструкции; класс энергоэффективности – В+ (высокий), класс сейсмостойкости – нет.

Основные характеристики квартиры № _____ назначение – жилое; этаж - _____; подъезд _____ общая площадь (проектная) – _____ кв.м.

лоджия (0,5) _____ кв.м. кухня - _____ кв.м., ванная - _____ кв.м, туалет - _____ кв.м; прихожая - _____ кв.м

количество комнат - _____, в том числе: _____ - _____ кв.м, _____ - _____ кв.м _____ - _____ кв.м



Саричный В.В.

Участник долевого строительства