

Производственный кооператив «Медведевская ПМК», именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Председателя Васенева Юрия Леонидовича,** действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник(и) 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 **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и /или с привлечением других лиц, в том числе с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**, построить (создать) **многоквартирный жилой дом поз. 33 со встроено-пристроенными помещениями многофункционального назначения на первом этаже в квартале, ограниченном улицами Фестивальной, Анникова и Строителей в г. Йошкар-Оле, Республики Марий Эл на земельном участке с кадастровыми номером 12:04:0210102:437, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Фестивальная,** именуемый в дальнейшем «**Жилой дом**», и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать **Участнику долевого строительства** объект долевого строительства – квартиру со следующими характеристиками:

№ квартиры (строительный)	Этаж	Количество комнат	Проектная площадь** квартиры, м ²	Общая площадь*** квартиры, м ²	Жилая площадь*** квартиры, м ²

далее - «**Квартира**», с целью оформления **Участником долевого строительства** права собственности на **Квартиру**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства (**Квартиру**).

Термины и определения, используемые в Договоре:

«Проектная площадь**» – суммарная площадь всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов (лоджий). Проектная площадь лоджии, балкона **Квартиры** указывается в настоящем Договоре с понижающими коэффициентами для лоджий – 0,5. Проектная площадь применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены Договора.

***«**Общая площадь**» — суммарная площадь всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов (лоджий).

****«**Жилая площадь**» — суммарная площадь всех жилых комнат Объекта долевого строительства.

1.2. Все площади, указанные в настоящем Договоре, являются планируемыми и определены на основании проектной документации.

Почтовый адрес Жилого дома, площадь и номер **Квартиры** будут уточнены Сторонами после завершения строительства Жилого дома согласно документам органа технической/кадастровой инвентаризации и/или справки о присвоении Жилому дому почтового адреса.

Для достижения этой цели **Участник долевого строительства** вносит свои собственные (заемные) денежные средства (вклад) в порядке участия в долевом строительстве Жилого дома, а **Застройщик** обязуется направить средства **Участника долевого строительства** на строительство Жилого дома подрядным способом по договорным ценам и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать **Квартиру Участнику долевого строительства** (при условии надлежащего выполнения **Участником долевого строительства** условий настоящего Договора) по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

1.3. Право **Застройщика** на привлечение денежных средств **Участника долевого строительства** по настоящему Договору подтверждается следующими документами:

1) Договор купли-продажи земельного участка № 1 от 29.01.2018 года. Акт приема-передачи земельного участка от 31.01.2018. Земельный участок площадью 2784 кв.м., кадастровым номером 12:04:0210102:437, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Фестивальная, принадлежит **Застройщику** на праве собственности и зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл, номер регистрации: 12:04:0210102:437-12/008/2018-7 от 12.02.2018г.

2) Разрешение на строительство № 12-RU12315000-039-2018 от 13.03.2018г.;

3) Разрешение на строительство № 12-RU12315000-202-2018 от 16.10.2018г

4) Законодательство Российской Федерации.

1.4. **Застройщик** гарантирует, что права на **Квартиру** под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

1.5. Срок окончания строительства Жилого дома - **не позднее III квартала 2019 года.**

1.6. Срок передачи **Застройщиком** объекта долевого строительства (**Квартиры**) **Участнику долевого строительства** - **не позднее III квартала 2019 года.** Также допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче

объекта долевого строительства.

1.7. Ответственность Застройщика за неисполнения или ненадлежащее исполнения обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему Договору застрахован на основании договора страхования от « _____ » _____ г. № _____, заключенному между Застройщиком и _____.

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок, указанный в п. 1.6. Договора, по акту приема-передачи или иному документу о передаче, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «ФЗ № 214-ФЗ»).

2.1.3. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 1.5. Договора, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Застройщиком** Квартиры **Участнику долевого строительства** осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.4. Предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. Застройщик вправе:

- вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, 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», а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Обеспечить внесение денежных средств для долевого строительства Жилого дома в объеме, определенном настоящим Договором.

2.3.2. Нести в полном объеме расходы, в цене Договора (п. 3.1. Договора) не учитываемые, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, права собственности на Квартиру.

2.3.3. Не позднее чем в семидневный срок после получения от **Застройщика** уведомления о вводе Жилого дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче произвести окончательные взаиморасчеты по Договору с **Застройщиком** (в любом случае до подписания документа о передаче Квартиры) и принять от **Застройщика** Квартиру по подписываемому Сторонами документу о передаче.

2.3.4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия для исполнения настоящего Договора, а также незамедлительно подписывать все необходимые документы, требуемые для выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору и оформления **Участником долевого строительства** права собственности на Квартиру.

2.3.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройства/перепланировки (установки/переноса внутриквартирных перегородок) Квартиры до получения **Участником долевого строительства** документа о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

В случае нарушения настоящего пункта Договора **Участник долевого строительства** самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в т.ч. обязан получить требуемые согласования в уполномоченных государственных органах либо привести Квартиру в первоначальное состояние.

2.3.6. После подписания Сторонами документа о передаче Квартиры **Участнику долевого строительства**, последний обязуется подписать с управляющей/эксплуатирующей организацией, принявшей Жилой дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории (договора на коммунальное и техническое обслуживание).

Обязанность по оплате управляющей/эксплуатирующей организации коммунальных расходов и расходов по технической эксплуатации Квартиры и общих площадей Жилого дома (соразмерно площади Квартиры) возлагается на **Участника долевого строительства** с даты подписания последним документа о приеме Квартиры, если иной срок не предусмотрен настоящим Договором или соглашением Сторон.

2.3.7. Исполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, 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», а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

3. Цена договора.

3.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, и составляет _____

() рублей ____ копеек. В цену настоящего Договора входит стоимость газового котла и остекления балкона (лоджии).

3.2. Размер денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика определен, исходя из произведения стоимости одного квадратного метра равной () рубля ____ копеек и проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора;

3.3. Цена настоящего Договора в размере () рублей ____ копеек «Участник долевого строительства» обязан оплатить в течении 3 (Трёх) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

3.4. Цена настоящего Договора является не окончательной и подлежит уточнению в следующих случаях:

1) после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и уточнению площади Квартир в соответствии с обмерами, произведенными организацией, осуществляющей техническую/кадастровую инвентаризацию. Сумма, подлежащая доплате Застройщику или возврату Участнику долевого строительства рассчитывается следующим образом: разница в площади между площадью Квартиры, установленной по обмерам организации осуществившей техническую/кадастровую инвентаризацию и общей проектной площадью Квартиры, указанной в 1.1. Договора умножается на () рубля ____ копеек.

2) после изготовления технического плана и кадастрового паспорта на Квартиру Участник долевого строительства оплачивает стоимость их изготовления и постановки Квартиры на кадастровый учет;

3) в случае перепланировки Квартиры данные работы, в том числе по подготовке изменений в проект, оплачиваются Участником долевого строительства отдельно; При этом затраты на перепланировку Квартиры оплачиваются Участником долевого строительства не позднее чем через 5 дней со дня подготовки проекта перепланировки.

4) при установке газового котла в квартиру Участник долевого строительства производит дополнительную оплату первичного пуска в эксплуатацию газового оборудования квартиры с индивидуальным газовым отоплением. Стоимость первичного пуска оплачивается Участником долевого строительства в день приемки квартиры по счету Застройщика.

Расчеты между Сторонами в случаях, предусмотренных пп. 1, 2 настоящего пункта производятся не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Участником долевого строительства от Застройщика соответствующего уведомления.

3.5. Площадь Квартиры по данным органа технической/кадастровой инвентаризации включает в себя жилую площадь, площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, а также площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом.

4. Гарантии качества

4.1. Застройщик гарантирует строительство Жилого дома и Квартиры в соответствии с проектной документацией на Жилой дом, проектной декларацией, строительными нормами и правилами.

4.2. Стороны договорились, что Квартира подлежит передаче в состоянии строительной отделки, а именно:

- стены – оштукатуренные по проекту, без чистовой отделки;
- полы – с подготовкой – по проекту, без чистого покрытия, без устройства полов;
- потолки - затирка швов без побелки и шпатлевки;
- окна и лоджии - по проекту (застекленные);
- входные двери - по проекту;
- водопровод, канализация – по проекту;
- газоснабжение – по проекту;
- пожаротушение – по проекту;
- отопление – по проекту;
- без монтажа сантехоборудования;
- без установки внутренних (межкомнатных) дверей.

4.3. Гарантийный срок на Квартиру составляет - 5 (Пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком Участнику долевого строительства.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства (Квартиры) составляет - 3 (Три) года с даты передачи объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком Участнику долевого строительства.

4.5. При обнаружении Участником долевого строительства после передачи Жилого дома в управление управляющей/эксплуатирующей организации отступлений качества Квартиры от условий настоящего Договора и/или существенного ухудшения ее качества указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить Застройщику и управляющая/эксплуатирующая Жилой дом организация.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ и иным законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению ее качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Квартиры, но не могут быть

менее чем 10 (десять) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Квартиры.

При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Квартиры от условий настоящего Договора и существенного ухудшения их качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) **Застройщика** возлагается на **Участника долевого строительства**.

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 **Участнику долевого строительства**.

5.3. При приемке Квартиры **Участник долевого строительства** обязан заявить **Застройщику** об их существенных недостатках, несоответствии условиям настоящего Договора.

5.3.1. В случае непринятия без мотивированного обоснования **Участником долевого строительства** Квартиры в установленный настоящим Договором срок, **Застройщик** не несет ответственность за изменение (ухудшение) ее качества.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы; наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, действия/бездействия органов государственной власти и местного самоуправления, запрещения органов государственной власти, управления и судебных органов.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия, если Сторонами письменно не будет согласовано иное.

7. Особые условия

7.1. Стороны определили, что подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, настоящему Договору, является документ о вводе Жилого дома в эксплуатацию.

7.2. **Участник долевого строительства** вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;

б) уплаты **Застройщику** в полном объеме, как цены Договора согласно раздела 3 настоящего Договора, так и (при необходимости) неустойки (пени, штраф), предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и/или условиями настоящего Договора;

в) письменно уведомить **Застройщика** о предполагаемой уступке. Уведомление **Застройщика** осуществляется путем предоставления **Участником долевого строительства** письменного уведомления, которое должно содержать наименование договора, дату его заключения, подробные реквизиты стороны в пользу которой будет произведена уступка прав требования.

Уступка **Участником долевого строительства** прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами документа о передаче Квартиры **Участнику долевого строительства**.

7.3. Право собственности на Квартиру возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

В указанных целях **Участник долевого строительства** самостоятельно оформляет в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл право собственности на Квартиру.

8. Срок действия настоящего договора

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и считается заключенным с момента такой регистрации.

Правоотношения Сторон по настоящему договору возникают с даты его государственной регистрации.

Стороны обязуются незамедлительно принять все необходимые с их стороны действия, необходимые для проведения государственной регистрации настоящего Договора,

8.2. В случае изменения законодательства в период действия настоящего Договора Стороны будут руководствоваться действующим в соответствующий момент законодательством.

8.3. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения его действия в случаях и порядке, установленных настоящим разделом.

8.4. Настоящий договор прекращается исполнением, а именно:

8.4.1. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры **Участнику долевого строительства**.

8.4.2. В случае неявки или необоснованного отказа **Участника долевого строительства** от принятия Квартиры и подписания передаточного акта или иного документа о передаче по истечении 60 (Шестидесяти) дней со дня получения им от **Застройщика** уведомления о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к

передаче (в том числе получения **Застройщиком** от оператора почтовой связи сообщения о возвращении уведомления в связи с отказом **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу) **Застройщик** вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче, при этом с даты составления **Застройщиком** указанных документов на **Участника долевого строительства** переходит риск случайной гибели или повреждения Квартиры.

8.4.3. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента:

уплаты в полном объеме как цены Договора так и (при необходимости) неустойки (пени, штраф), предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством РФ. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

8.5.1. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, возврат Участнику денежных средств осуществляется в течение 30 (Тридцати) рабочих дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же предоставления Участником заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

9. Заключительные положения

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Если в ходе реализации Сторонами своих обязательств по Договору или в результате правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию документов выявится невозможность регистрации настоящего Договора или оформления права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру в порядке и на условиях настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих письменных документов.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Йошкар-Олинский городской суд.

9.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.4. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой и телеграфной связи.

9.5. При изменении реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до даты получения Стороной указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

9.6. Настоящий договор составлен в 3(трех) подлинных экземплярах: один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью план Квартир (Приложение №1).

10. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

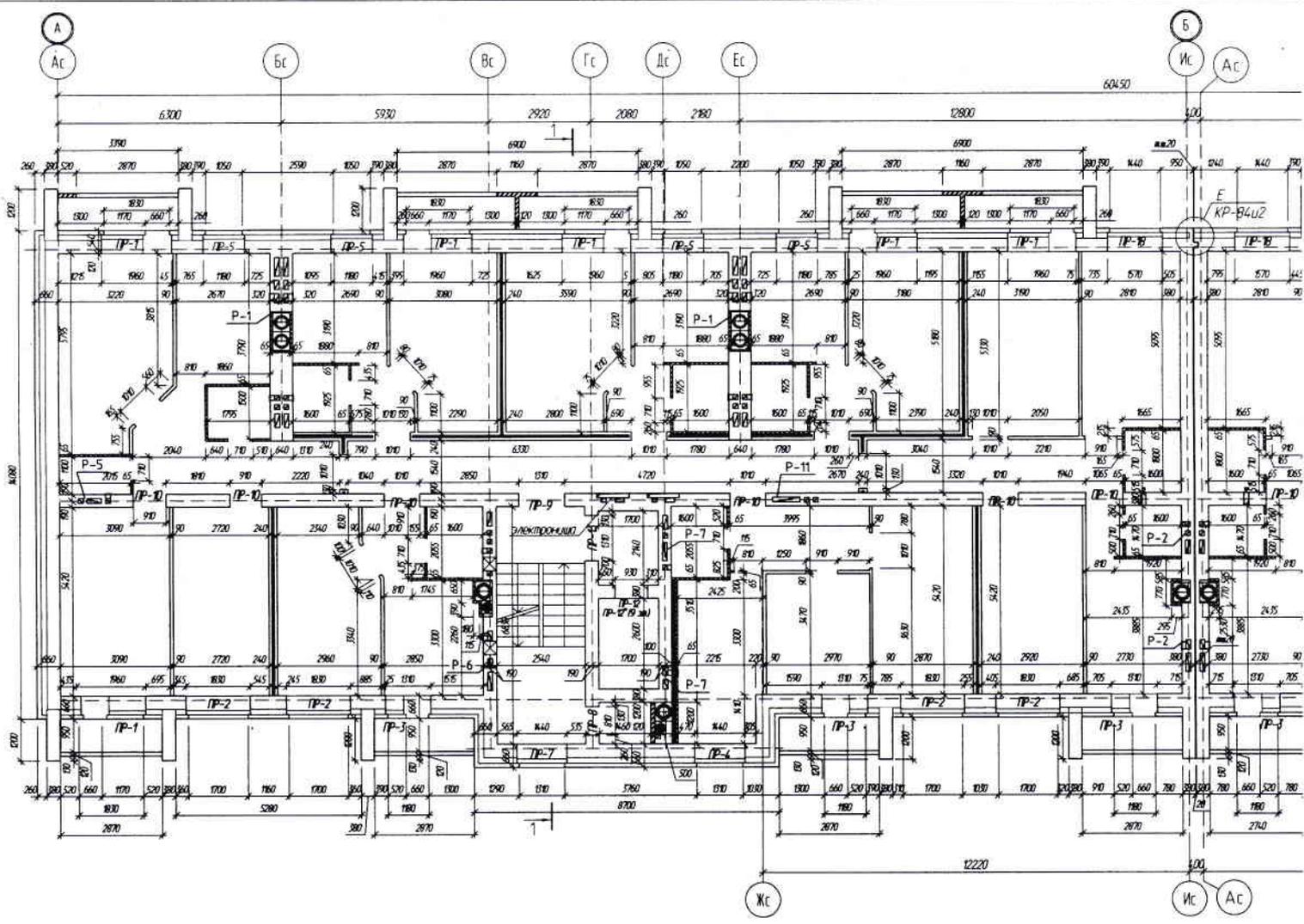
ПК «Медведевская ПМК»
425200 РМЭ, Медведевский район, пгт. Медведево,
ул. Гагарина, д. 2а
ИНН 1207000062, КПП 120701001
ОГРН 1021201050782
р/счет № 40702810137000004558
Отделение Марий Эл № 8614 ПАО Сбербанк
к/с: 30101810300000000630, БИК: 048860630
тел.: 8(8362)582734

Председатель
ПК «Медведевская ПМК»



/Ю.Л. Васнев/

«Участник долевого строительства»:



Застройщик:
Председатель ПК «Медведевская ПМК» /Ю.Л. Васнев/

Участник долевого строительства:

