

**ДОГОВОР № \_**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**

г. Йошкар-Ола

«\_» \_ \_ Г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Спектр-М»**, ИНН 1215121350 КПП 165601001, адрес места нахождения: 420124 Республика Татарстан, г. Казань, ул. Проточная, д.8, оф.605, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Левит Михаила Рауфовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО**, именуемый 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 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (объект производственного назначения), с переменной этажностью 7,9,10 этажей (включая техподполье и холодный чердак) общая площадь 15007,45 кв.м., строящийся с привлечением денежных средств **Участников долевого строительства**, строительство которого ведет «**Застройщик**» по строительному адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, кадастровый номер 12:05:0501006:855 земельного участка, общей площадью – 7019,0 кв.м.

Наружные стены: жилая часть – облицовочный керамический пустотелый кирпич, встроенно-пристроенная часть - облицовка керамогранитом. Техподполье и первый этаж – монолитный железобетон, бетон класса В20, F75, W4, выше первого этажа – несущие продольные и поперечные стены из пустотелых керамических камней и диска перекрытия из сборных железобетонных плит. Перекрытие над техподпольем – монолитное железобетонное из бетона, бетон класса В20, F75, W4. Наружные и внутренние стены – монолитный железобетон. Перекрытие над первым этажом и покрытие пристроенной части – монолитное из бетона, бетон класса В20, F75, W4. Стены пристроенной части здания – пустотелый керамический камень 2,1 НФ марки 150. Выше первого этажа наружные стены – кладка из двух слоев: внутренний слой – керамический камень 2,1 НФ марки 150, наружный слой – керамический кирпич марки 150. Перегородки межкомнатные – из керамического кирпича. Перекрытие – из сборных железобетонных плит.

Кровля: 7-этажная часть – скатная, металлочерепица, 9/10 секций – чердачная, плоская.

Класс энергоэффективности «В» высокий, сейсмостойкость не требуется.

**Квартира** - часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие основные характеристики и которая по завершении строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

**Проектная общая площадь жилого помещения** (Квартиры) является ориентировочной согласно проектной документации Дома по внутреннему периметру стен жилого помещения (квартиры) и состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения (квартиры), включая площадь помещений вспомогательного использования.

**Общая площадь** - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана Дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**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.

**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-RU12315000-331-2016 от 29.12.2016 г., выдано Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» до 01.10.2018 г.
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок:
- собственность, №12-12/001-12/001/011/2016-3885/1 от 14.11.2016 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 [http:// www.spectr12.ru](http://www.spectr12.ru).

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, находящийся по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская**

№ квартиры (строительный)	Кол-во Комнат	Общая площадь с холодными помещениями (проектная) кв. м	Жилая площадь (проектная) кв. м	Этаж	Подъезд

3.2. Площадь *однокомнатной квартиры №* \_ (с холодными помещениями) составляет \_ **кв.м.**, которая определяется по проектной документации, существующим на момент подписания договора, и после получения «Застройщиком» разрешения на ввод дома в эксплуатацию, подлежит передаче «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи для последующего оформления в установленном порядке в собственность на основании технической документации, изготовленной органом, осуществляющим инвентаризацию и учет объектов недвижимости.

**условный номер:** ,

этаж расположения: ,

номер подъезда (секции): ,

проектная общая площадь (с учетом лоджий): **кв.м.**,

проектная общая площадь (без учета лоджий): **кв.м.**,

количество комнат: : проектная площадь комнат: в количестве **шт.:**

условный номер комнаты: , проектной площадью: **кв.м.;**

**кухня**, проектной площадью: **кв.м.;**

**санузел**, проектной площадью: **кв.м.;**

**прихожая**; проектной площадью: **кв.м.;**

**гардеробная**; проектной площадью: **кв.м.;**

проектная площадь лоджии: **кв.м.**

3.3. 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.

3.4. 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 10 (Десять) процентов.

3.5. 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.

3.6. Комплектация и характеристики Квартиры приводятся в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.7. Квартира будет передана «Участнику долевого строительства» в следующей готовности: потолки в квартире – с заделанными рустами плит перекрытия, без побелки; стены в квартире – улучшенная штукатурка, без обоев; с

подготовкой под полы, со стяжкой; окна – по проекту из ПВХ-профиля; лоджии – по проекту остекленные; входная дверь в квартиру - металлическая; без межкомнатных дверей; внутренняя электропроводка – по проекту, без светильников; приборы учета электроэнергии в местах общего пользования; холодное водоснабжение по проекту, с установкой приборов учета; отопление – поквартирное с установкой котла; канализационный стояк с установкой тройника; телефонизация, радиофикация – по проекту; газоснабжение – по проекту без газовой плиты, с установкой приборов учета; пожарная сигнализация – по проекту;- входная дверь в подъезд – металлическая; с отделкой мест общего пользования; благоустройство прилегающей территории – по проекту.

3.8. Срок ввода в эксплуатацию жилого дома – 4 квартал 2020 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.

3.9. Срок принятия Участником долевого строительства квартиры и правоустанавливающих документов для регистрации права собственности на нее – в течение 2-х месяцев со дня получения уведомления на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

#### **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 00 коп., и является окончательной в выполнении п.4.2. договора в полном объеме.

4.2. В цену настоящего договора **не входит стоимость кадастрового паспорта на квартиру**, который оплачивается Участником долевого строительства отдельно от цены указанной в пункте 4.1 настоящего договора, по требованию 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 ФГУП «Ростехинвентаризация» 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 00 коп.

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

4.5. **Оплата денежной суммы в размере – \_\_\_\_\_ рублей 00 коп.** будет произведена Участником долевого строительства за счёт собственных средств либо иным другим способом, не противоречащим действующему законодательству РФ в течение пяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора, на спец.счет «Застройщика» по следующим реквизитам: **ООО «Спектр-М»**, 420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Проточная, д.8, оф.605, ИНН 1215121350, КПП 165601001, р/с 40702810737000003836, Отделение Марий Эл № 8614 ПАО Сбербанк, БИК 0488860630, к/с 30101810300000000630.

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

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

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.4.4.1 Договора «Участник долевого строительства» обязан осуществить необходимую доплату в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления об этом от «Застройщика».

В случае просрочки «Участником долевого строительства» внесения платежа более чем на один месяц, 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.

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 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 комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложении № 2 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).

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 Разделом 6 настоящего Договора.

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 приема-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 п.7.1.7 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 Переуступить права по настоящему Договору в отношении Объекта долевого строительства третьим лицам только с письменного уведомления Застройщика и Кредитора

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

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

6.2.4 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.

6.2.5 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 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. Порядок обеспечения исполнения обязательств Застройщиком**

8.1. В соответствии со ст.23.2 федерального закона от 30.12.2004 г. №214 -ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии

защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд (Публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства") на номинальный счет Фонда, в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены настоящего договора.

8.2. По требованию «Застройщика» денежные средства с номинального счета перечисляются ему в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого требования в случае:

- А) отказа от государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;
- Б) отказа сторон от совершения сделки;
- В) излишней уплаты «Застройщиком» денежных сумм.

#### **9. Уступка прав по договору**

9.1. 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.

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

9.3 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.

#### **10. Срок действия Договора**

10.1 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.

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

10.3 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.

#### **11. Порядок разрешения споров**

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

11.2 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.

11.3 В случае не достижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности, установленными законодательством Российской Федерации.

#### **12. Ответственность Сторон**

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

12.2 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.

12.3 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.

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

12.5 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 штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

#### **13. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор). Освобождение от ответственности.**

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

13.4 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.

13.5 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.

#### 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 Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней извещать друг друга.

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 счет Участника долевого строительства.

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 11 страницах, включая два Приложения, 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. План Квартиры.

Приложение № 2. Комплектация и характеристики Квартиры.

#### 16. Адреса, реквизиты, подписи Сторон

<b>Застройщик</b> <b>ООО «Спектр-М»</b> 420124 Республика Татарстан, г. Казань, ул. Проточная, д.8, оф.605 ИНН 1215121350 КПП 165601001 Отделение Марий Эл №8614ПАО «Сбербанк России» БИК 048860630 к/с 30101810300000000630 р/сч 40702810637000001637 тел. 630-111, 45-66-99 Spektr_mm@mail.ru  _____ <b>Левит М.Р.</b>	<b>Участника долевого строительства</b> <b>ФИО</b>  _____ <b>ФИО</b>
--	---





**Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства – квартиры**

<b>Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства</b>	
Наружные стены	Жилая часть – облицовочный керамический пустотелый кирпич, встроено-пристроенная часть - облицовка керамогранитом
Окна	из ПВХ профиля
Входная дверь	металлическая
Внутриквартирные двери	без межкомнатных дверей
Перегородки внутриквартирные	керамический кирпич
Санузел	Раздельный в двухкомнатных, трехкомнатных, четырехкомнатных квартирах, совмещенный – в однокомнатных квартирах
Отделочные работы	стены в Объекте долевого участия – улучшенная штукатурка
Счетчики электроэнергии	электросчетчики установлены в поэтажных щитках
Отопление	поквартирное с установкой котла
Водоснабжение	ввод трубопроводов холодной воды с запорной арматурой, установленной в квартире
Канализование	канализационный стояк с установкой тройника
Телефонизация	точка подключения телефона расположена в поэтажном эл. щитке
Радиофикация	точка подключения телефона расположена в поэтажном эл. щитке
Телевидение	Точка подключения телевизионной антенны расположена в поэтажном эл. щитке

**Застройщик**  
**ООО «Спектр-М»**  
 420124 Республика Татарстан, г. Казань, ул.  
 Проточная, д.8, оф.605  
 ИНН 1215121350 КПП 165601001  
 Отделение Марий Эл №8614ПАО «Сбербанк России»  
 БИК 048860630 к/с 30101810300000000630  
 р/сч 40702810637000001637  
 тел. 630-111, 45-66-99 Spektr\_mm@mail.ru

**Участника долевого строительства**  
**ФИО**

\_\_\_\_\_ **ФИО**

\_\_\_\_\_ **Левит М.Р.**