

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ___-18**

г. Йошкар-Ола

«___» февраля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Союзстрой» (ООО «Союзстрой»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Доронина Сергея Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. _____, именуем ___ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые вместе в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, составленный сторонами в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федерального закона от 03.07.2016 N 236-ФЗ "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Гражданского кодекса Российской Федерации с использованием основных понятий и терминов, примененных в вышеуказанных документах.

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее по тексту – договор) **Застройщик** на основании **разрешения на строительство № RU12315000-306-2017, выданного 27 декабря 2017 года, Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола», обязуется** в предусмотренные договором сроки своими силами и (или) с привлечением других лиц **построить** многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, микр. 9Б, ул. Чернякова, поз. 30, II этап строительства, а после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию **передать** Участнику долевого строительства соответствующее **помещение - квартиру** (далее – объект долевого строительства).

1.2. Многоквартирный жилой дом, количество этажей 10 (в том числе подземный этаж), общая площадь 8403,93 кв.м., **материал наружных стен:** слоистая теплоэффективная кладка толщ. 770 мм, состоящая из двух слоев:- внутренний слой из керамического камня «Кетра» толщ. 640 мм;- наружный слой из лицевого силикатного и керамического кирпича, толщ. 120 мм. **материал поэтажных перекрытий:** сборные многопустотные железобетонные панели толщ. 220 мм. и монолитные участки, **класс энергоэффективности «А»** очень высокий, **сейсмостойкость:** 6 баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, строительство которого ведет **Застройщик** по строительному адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, микр. 9Б, ул. Чернякова, поз. 30, II этап строительства на двух земельных участках:

кадастровый номер 12:04:0210102:1798, общей площадью – 3856,0 кв.м.;

кадастровый номер 12:04:0210102:1799, общей площадью – 3774,0 кв.м.

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

1.4. **Объектом долевого строительства** по настоящему договору согласно проектной документации является квартира в многоэтажном многоквартирном жилом доме по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, микр. 9Б, ул. Чернякова, поз. 30, II этап строительства со следующими характеристиками:

Назначение объекта долевого строительства	Проектный номер квартиры	Блок-секция	Этаж	Общая площадь жилого помещения кв.м.	Жилая площадь жилого помещения кв.м.	Количество комнат	Площадь комнат кв.м.	Площадь помещений вспомогательного назначения, лоджии	Наличие и площади частей нежилого помещения
Жилое помещение-квартира							Общая комната	Лоджия с коэф. 0,5	Кухня-Санузел—Прихожая-

1.5. Проектная общая площадь, номер квартиры являются условными и будут подлежать уточнению на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством многоквартирного жилого дома.

1.6. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений объекта долевого строительства (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).

1.7. Стороны договорились, что Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства без чистовой отделки: с простой штукатуркой стен, с подготовкой под полы, с установкой пластиковых окон (без остекления лоджий), без сантехнического оборудования (ванны, унитаза, мойки и раковины), без внутренних дверных блоков, с установкой входной деревянной двери, без газового оборудования (газовой плиты), с установкой газового котла, приборов учета холодной воды и газа, в состоянии строительной черновой отделки с полным подведением коммуникаций согласно проектной декларации.

1.8. Земельные участки, на которых осуществляется строительство объекта, расположены по адресу:

1) Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Черныкова, кадастровый номер 12:04:0210102:1798, принадлежит Застройщику на праве собственности № 12:04:0210102:1798-12/001/2017-8 от 20.12.2017 года. Площадь земельного участка: 3774,0 кв. м.

2) Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Черныкова, кадастровый номер 12:04:0210102:1799, принадлежит Застройщику на праве собственности № 12:04:0210102:1799-12/001/2017-8 от 20.12.2017 года. Площадь земельного участка: 3774,0 кв. м.

Документы-основания: Свидетельство об удостоверении факта принятия решения органом управления юридического лица и о составе участников (членов) этого органа, присутствовавших при принятии данного решения от 11.12.2017 года, серия: 12 АА № 0602429, удостоверил нотариус Йошкар-Олинского нотариального округа Республики Марий Эл З.А. Мокеева 11.12.2017, реестровый номер 1-3464, передаточный акт от 11.12.2017 года.

1.9. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте <http://soyuz-dom.ru/>.

2. Цена договора.

2.1. Цена настоящего договора составляет _____ (_____) рублей, из расчета _____ рублей за 1 кв.м. Цена 1 кв. метра квартиры является фиксированной.

2.2. В случае если фактическая общая площадь квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства жилого дома будет превышать проектную общую площадь квартиры, указанной в пункте 1.3. настоящего договора, то Участник долевого строительства обязуется внести разницу в кассу Застройщика из расчета _____ рублей за 1 кв.м.

2.3. В случае если фактическая общая площадь квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства жилого дома будет меньше проектной общей площади квартиры, указанной в пункте 1.3. настоящего договора, то Застройщик обязуется вернуть разницу Участнику долевого строительства из расчета _____ рублей за 1 кв.м.

2.4. Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость объекта долевого строительства путем внесения денежных средств в кассу застройщика либо перечислением на расчетный счет либо иными способами, не запрещенными законодательством в течение десяти рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ.

2.5. 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 по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, 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, газоснабжения, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по пуску газа 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, возникающие после ввода Дома в эксплуатацию.

2.6. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения платежа в течение более чем два 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.

2.7. 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.

3. Срок для получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию и передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1. Срок для получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию — **II (второй) квартал 2019 года.**

Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства (квартиры) Участнику долевого строительства производится после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, но не позднее **II (второго) квартала 2019 года.**

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома.

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

4.1.3. В случае изменения проектной документации по строительству многоквартирного 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.

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

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

4.1.6. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, исключительно для строительства многоквартирного дома в соответствии проектной документацией.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. 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.

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

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

5. Права и обязанности Участника долевого строительства.

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Зарегистрировать настоящий договор участия в долевом строительстве и обеспечить внесение денежных средств для долевого строительства многоквартирного жилого дома после государственной регистрации настоящего договора в объеме, определенном настоящим договором.

5.1.2. Не позднее чем в семидневный срок после получения от Застройщика уведомления о вводе многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и готовности квартиры к передаче произвести окончательные взаиморасчеты по настоящему договору с Застройщиком (в любом случае до подписания документа о передаче квартиры) и принять от Застройщика Квартиру по подписываемому Сторонами документу о передаче.

5.1.3. 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.

5.1.4. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройства и перепланировки (установки либо переноса внутриквартирных перегородок) квартиры до получения Участником долевого строительства свидетельства 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.

5.1.5. Участник долевого строительства дает согласие на обработку персональных данных.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Уступить права требования по настоящему договору после уплаты всей стоимости объекта долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в соответствии с гражданским законодательством РФ.

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

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

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

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

6.2. Гарантийный срок на передаваемый объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет пять лет и исчисляется с момента передачи объекта Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года.

6.4. 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 участнику 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.

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. Передача объекта долевого строительства.

7.1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

7.2. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи на квартиру. Все расходы по государственной регистрации права собственности несет Участник долевого строительства долевого строительства.

7.3. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

7.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

7.5. Настоящим договором допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

7.6. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

7.7. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.8. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8. Срок действия договора.

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

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

8.3. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.4. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам.

9. Ответственность сторон.

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

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

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

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

9.5. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. Застройщик обеспечивает

уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд составляют 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве и вносятся Застройщиком на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд.

10. Конфиденциальность.

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

11. Заключительные положения.

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

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

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

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

11.5. Участник долевого строительства не возражает о безвозмездной передаче наружных коммуникаций (водопровод, канализация, электрические сети) в Муниципальное образование «Город Йошкар-Ола» в лице комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

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

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

11.8. При реорганизации Застройщика обязательства Застройщика по настоящему договору в полном объеме распространяются на официального правопреемника.

Приложение:

1. План с описанием объекта долевого строительства от « » 2018 года.

Застройщик:

ООО «Союзстрой»

424007, Республика Марий Эл,

г. Йошкар-Ола, ул. Строителей д. 32

почтовый адрес: 424007, Республика Марий Эл,

г. Йошкар-Ола, ул. Строителей д. 32

ИНН 1215149362, КПП 121501001,

ОГРН 1101215003955

р/счет 40702810637000001381 в Отделении

Марий Эл № 8614 ПАО СБЕРБАНК

г. Йошкар-Ола, БИК 048860630,

к/счет 30101810300000000630

Участник долевого строительства:

Директор

_____ **С.В. Доронин**