

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № __

г. Йошкар-Ола

_____ 201_ года

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

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее по тексту – договор) **Застройщик** на основании разрешения на строительство №12-RU12315000-441-2015 от 25 декабря 2015 года и изменений к нему от 25.02.2016 №12-RU12315000-033-2016, выданных Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола», **обязуется** в предусмотренные договором сроки своими силами и с привлечением других лиц построить «Многоквартирный жилой дом (1 очередь строительства), по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Суворова, ул. Йывана Кырли, ул. Зеленая», а после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию **передать** Участнику долевого строительства соответствующее **помещение - квартиру** (далее – объект долевого строительства).

1.2. Строительство осуществляется на двух земельных участках: площадью 3863,0 кв.м. (кадастровый номер 12:05:0302004:83) и 2096,0 кв.м, (кадастровый номер 12:05:0302004:151), арендуемых ООО «Комфорт» по договору аренды от 02.02.2016г, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 18.02.2016 за №12-12/001-12/001/001/2016-1821/1.

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

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

1.5 Строительство осуществляется в следующей готовности:

- потолки в квартире с заделанными рустами плит перекрытия;
- с подготовкой под полы в квартире по проекту, без линолеума, плитки;
- стены в квартире оштукатуренные без шпатлевки, без обоев;
- окна по проекту пластиковые, лоджия остеклена;
- с входной деревянной дверью в квартиру;
- без межкомнатных дверей;
- система холодного водоснабжения со счетчиком, без ванны, моек и смесителей;
- система канализации без унитаза;
- с поквартирным отоплением, стоимость котла включена в стоимость квартиры;
- внутренняя система электроснабжения по проекту;
- газификация по проекту без газовой плиты;
- радиофикация и телефонизация по проекту;
- пожарная сигнализация по проекту;
- с входной подъездной дверью по проекту;
- с отделкой мест общего пользования (межквартирных лестничных площадок, коридоров) по проекту;
- с благоустройством и озеленением прилегающей территории по проекту.

Технические характеристики объекта в соответствии с проектной документацией:

Вид: многоквартирный жилой дом

Назначение: жилое

Количество этажей – 10,

Общая площадь многоквартирного дома - _____ кв.м., в т.ч. площадь квартир - _____ кв.м (с коэф. лоджий 0,5), площадь офисов – _____ кв.м

Конструктивное решение:

Здание кирпичное, бескаркасное, с несущими продольными и поперечными стенами

Фасад – цветной кирпич. Наружные стены - кирпичные: слоистая кладка, состоящая из трех слоев.

Внутренние стены и перегородки - кирпичные. Поэтажные перекрытия – ж/б плиты.

Класс энергоэффективности – наивысший (А). Класс сейсмостойкости – нет.

1.6. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - __ (_____) квартал 201_ года.

1.7. В случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в п.1.6. договора, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

1.8. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора объект долевого строительства никому не продан, не заложен, в споре и под арестом не находится, не обременен никакими обязательствами третьих лиц.

2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Цена настоящего договора _____ (_____) рублей.

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

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

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

2.3. Дополнительно в предусмотренную настоящим договором сумму будут включены:

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

- расходы Застройщика на получение технического плана, технического паспорта, кадастрового паспорта на объект долевого строительства в случае если данную документацию заказывает Застройщик. Пуск газового котла на объекте долевого строительства оплачивается Участником долевого строительства при заключении договора на техническое обслуживание в ООО «Газпром газораспределение Йошкар-Ола» в г.Йошкар-Оле.

2.4. Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость объекта долевого строительства денежными средствами, материалами, взаимозачетами или другими способами, не запрещенными действующим законодательством РФ, до окончания строительства объекта долевого строительства.

3. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика

3.1. В качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по данному договору выбран договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется построить (создать) в сроки указанные в договоре Многоквартирный жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в состоянии, соответствующем проекту, техническим условиям, регламентам и иным требованиям законодательства РФ.

4.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) календарных лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, составляет 3 (три) календарных года. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие

нормального износа объекта или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами и исчисляется с момента передачи объекта Участнику долевого строительства по двустороннему акту приема-передачи.

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

4.4. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.6. договора при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору.

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

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

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

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать настоящий договор участия в долевом строительстве в течение двух месяцев с момента подписания договора.

5.2. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и извещения Застройщиком о готовности к передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в 3-х дневный срок с даты уведомления.

5.3. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему договору только после уплаты всей стоимости объекта долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в соответствии с гражданским законодательством РФ.

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

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

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

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

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

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

6.Срок действия договора

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

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

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

7. Ответственность сторон

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

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

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

8. Конфиденциальность

8.1. 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.

9. Заключительные положения

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

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

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

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

9.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9.6. В случае изменения правового положения или каких-либо реквизитов сторон, имеющих отношение к исполнению настоящего договора, соответствующая сторона должна известить об этом другую сторону в течение 10 дней с момента принятия решения об изменении.

10. Юридические адреса сторон

ООО «Комфорт»

424037 РМЭ г.Йошкар-Ола, ул.Дружбы, д.946

ИНН 1215207462 КПП 121501001

ОГРН1161215050743

р\с № 40702810610090009561 в Филиале №6318

ВТБ 24 (ПАО) г.Самара

к\с 30101810422023601955 БИК 043601955

тел. 41-80-54, 65-85-00

Директор _____ В.Г.Логинов _____

