

**ДОГОВОР № 2-01/\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома,  
расположенного по адресу: РМЭ, г.Йошкар-Ола, ул.Якова Эшпая, дом 114а**

г. Йошкар-Ола

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Капитал»,** ИНН 1215182497, КПП 1121501001, адрес места нахождения: 424007, РМЭ, г.Йошкар-Ола, ул. Прохорова, д.41, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Павлова Дениса Георгиевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, паспорт Российской Федерации серии \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (код подразделения \_\_\_\_\_) зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

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, количество этажей 11 (включая техподполье и технический чердак) общая площадь 4 830,84 кв.м. Наружные несущие стены – двухслойные, толщиной 770 мм, несущий внутренний слой – из керамического поризованного камня (марка КМ-р 250×120×140/2,1НФ/150/0,8/35/ГОСТ 530-2012), наружный слой – лицевой кирпич керамический (марка КР-л-пу 250×120×88/1,4НФ/150/2,0/50/ГОСТ 530-2012). Перекрытия – сборные железобетонные плиты (серия 1.141.1 вып.60, вып.63, серия 1.090.1-1/88 вып.5 и индивидуального изготовления). Класс энергоэффективности «А++» – очень высокий, сейсмостойкость не требуется. Строительство дома ведется Стороной 1 с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, д.114а на земельном участке общей площадью – 1 532,0 кв.м.; кадастровый номер земельного участка 12:05:0502006:28.

**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.

**Нежилое помещение** – часть Дома (нежилое 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 Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

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-RU12315000-091-2018 от 29.05.2018 г., выдано Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола». Срок действия разрешения до 30.01.2020 г.
- Проектная декларация от 02 июля 2018 года, соответствующая требованиям 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» (с изменениями и дополнениями).
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок, на котором ведется строительство объекта «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, улица Якова Эшпая, дом 114а (с наружными инженерными сетями)» (наименование объекта по проекту):

*земельный участок общей площадью 1 532,0 кв.м., принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи б/н от 30.06.2017г., что подтверждается свидетельством государственной регистрацией, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Марий Эл сделана запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 12-12/007-12/007/003/2016-6061-2 от 25.07.2017г. Земельный участок расположен по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, кадастровый номер 12:05:0502006:28.*

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

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.Капитал12.рф](http://www.Капитал12.рф) и в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

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 \_\_\_\_\_ комнатной квартиры № \_\_\_\_ (строительный) на \_\_\_\_\_ этаже в \_\_\_\_\_ подъезде объекта «Многokвартирный жилой дом, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, улица Якова Эшпая, дом 114а (с наружными инженерными сетями)» (наименование объекта по проекту).

3.2. Площадь \_\_\_\_\_ комнатной квартиры составляет \_\_\_\_\_ кв.м., (с учетом лоджий (с коэф.0,5)), которая определяется по проектной документации, существующей 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.

#### Технические характеристики объекта долевого строительства:

условный номер помещения: \_\_\_\_\_,

этаж расположения: \_\_\_\_\_,

номер подъезда (секции): \_\_\_\_\_,

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

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

проектная площадь комнат: \_\_\_\_\_ кв.м в количестве \_\_\_\_\_ шт.:

- условный номер комнаты: 1, проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв.м.,

- условный номер комнаты: 2, проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв.м.,

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

кухня, проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв.м.,  
санузел, проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв.м.,  
ванная комната, проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв.м.,  
прихожая, проектной площадью : \_\_\_\_\_ кв.м.,  
проектная площадь лоджии: \_\_\_\_\_ кв.м в количестве: \_\_\_\_\_ шт.

**3.3.** Проектная общая площадь (с учетом и без учета лоджий) и номер жилого помещения (Квартиры) являются условными и будут подлежать уточнению на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством объекта.

**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).

**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 – оштукатуренные, без шпатлевки, без обоев; с подготовкой под полы; цементно-песчаная стяжка; окна – по проекту из ПВХ-профиля (тройное остекление - двухкамерные стеклопакеты); лоджии – по проекту остекленные (ПВХ-остекление «в одно стекло»); входная дверь в квартиру - деревянная; без межкомнатных дверей; разводка сетей внутреннего электроснабжения – по проекту, с установленными розетками и выключателями, 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 чистовой отделкой мест общего пользования; благоустройство и озеленение прилегающей территории – по проекту.

**3.8.** Срок ввода в эксплуатацию жилого дома – IV квартал 2019 г. 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

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

принять Объект долевого строительства, в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, без НДС.

4.2. Участник долевого строительства оплачивает цену Договора, указанную в п.4.1. настоящего Договора оплачивает путем внесения платежа на расчетный счет или в кассу Застройщика не позднее 3-х (трех) банковских дней с момента регистрации Договора долевого участия

Цена договора, определенная п.4.1. является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4.6.

4.3. В стоимость, указанную в пункте 4.1. настоящего Договора, не входит стоимость кадастровых работ, которые оплачиваются Участником долевого строительства отдельно от цены, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора в течение десяти календарных дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего требования от Застройщика.

4.4. В стоимость, указанную в п.4.1. не включена стоимость газового котла (марка котла согласно проектной документации), которая оплачивается Участником долевого строительства отдельно в течение трех рабочих дней с момента представления Застройщиком счета путем передачи вышеуказанной суммы наличными денежными средствами в кассу Застройщика, либо перечислением безналичными денежными средствами на расчетный счет Застройщика. Оплата считается осуществленной с момента получения денежных средства в кассу Застройщика, либо зачисления денежных средств банком на расчетный счет Застройщика.

4.5. В случае изменения общей фактической площади Объекта долевого строительства по отношению к проектной на основании данных ФГУП "Ростехинвентаризация" по РМЭ город Йошкар-Ола, по итогам кадастровых работ по обмеру площади квартиры после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию цена Договора подлежит изменению. При этом Стороны договорились о том, что общая площадь Объекта долевого строительства по настоящему Договору определяется как сумма площадей частей жилого помещения (квартиры), включая летние помещения (лоджии) с применением понижающего коэффициента 0,5, исходя из их фактической площади.

4.6. Если по данным обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» фактическая общая площадь объекта долевого участия (квартиры) будет отличаться от проектной, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, но не менее/не более чем на 0,5 кв.м. от общей площади квартиры, стороны осуществляют полный перерасчет цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади объекта долевого участия (квартиры).

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязан в сроки, указанные в настоящем Договоре, создать Многоквартирный дом и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

176863.76  
116.19 6  
116.19 6  
ИТОГО

Принял

Кармацкий Александр (подпись)

начальник склада

Отпустил

**5.1.2. Застройщик** обязан передать в течение тридцати календарных дней с момента сдачи **Многokвартирного дома** в эксплуатацию общее имущество собственников жилого дома его собственникам по акту приёма-передачи.

**5.1.3.** Уведомить **Участника долевого строительства** в письменном виде о готовности передать **Объект долевого строительства** по акту приема-передачи, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Обязанность **Застройщика** уведомить **Участника долевого строительства** считается исполненной при направлении заказного почтового письма с уведомлением на следующий адрес: \_\_\_\_\_.

**5.1.4.** Передать **Объект долевого строительства** по акту приёма-передачи **Участнику долевого строительства** в срок, указанный в пункте 3.8. настоящего Договора.

Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

**5.2.** Права и обязанности **Участника долевого строительства**:

**5.2.1.** **Участник долевого строительства** обязуется уплатить цену **Объекта долевого строительства** в порядке, размерах и сроки предусмотренные главой 4 настоящего Договора.

**5.2.2.** **Участник долевого строительства** обязан принять **Объект долевого строительства** от **Застройщика** в срок не позднее десяти календарных дней с момента получения **Участником долевого строительства** уведомления, направленного **Застройщиком**, о готовности передать **Объект долевого строительства** по акту приема-передачи.

Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**

**5.2.3.** **Участник долевого строительства** вправе уступить права требования по настоящему договору только после уплаты им цены договора, о чем **Участник долевого строительства** письменно уведомляет **Застройщика**.

В случае неуплаты **Участником долевого строительства** цены Договора уступка **Участником долевого строительства** права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства на пересмотренных условиях.

Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

**5.2.4.** **Участник долевого строительства** обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять действия по государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**.

При этом 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 момента передачи **Объекта долевого строительства** по Акту приёма-передачи.

**5.2.5.** Все расходы, связанные с регистрационными действиями по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к настоящему Договору, получению

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

технического и кадастрового паспорта на **Объект долевого строительства** несет **Участник долевого строительства**.

**5.2.6.** В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему Договору, **Участник долевого строительства** обязуется нести все расходы за совершение таких нотариальных действий.

**5.2.7.** **Участник долевого строительства** не вправе производить работы по перестройке, переоборудованию **Объекта долевого строительства** без письменного согласования с **Застройщиком** и внесения соответствующих изменений в проектную документацию.

**5.2.8.** Согласно ст. 153 ЖК РФ **Участник долевого строительства** обязуется оплачивать коммунальные и иные платежи за **Объект долевого строительства**, а также нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, с момента подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Передача **Объекта долевого строительства** **Застройщиком** и его принятие **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

**6.2.** Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, но не позднее срока, указанного в п. 3.8. настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче объекта долевого строительства.

**6.3.** **Участник долевого строительства**, получивший сообщение от **Застройщика** о завершении строительства **Многоквартирного дома** и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

**6.4.** **Участник долевого строительства** до подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания акта приема-передачи до устранения указанных несоответствий.

В случае уклонения **Участника долевого строительства** от подписания акта приема-передачи, **Застройщик** направляет акт приема-передачи почтой с уведомлением о вручении по адресу: \_\_\_\_\_.

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

При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** **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** за исключением случая досрочной передачи **Объекта долевого строительства**

**Застройщик** \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства** \_\_\_\_\_

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**. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником долевого строительства** сообщения 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.

6.5. В случае, если строительство **Многоквартирного дома** не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, **Застройщик** не позднее чем за один месяц до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. В таком случае изменение срока передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** возможно по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

## 7. ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКОМ

7.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у **Участника долевого строительства** (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства **Многоквартирного дома**:

- **Земельный участок**, приобретенный **Застройщиком** для строительства **Многоквартирного дома**;

- строящийся на этом **Земельном участке** **Многоквартирный дом**.

Залогом вышеуказанного имущества обеспечиваются следующие обязательства **Застройщика**: возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ и (или) настоящим договором; уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

7.2. При государственной регистрации права собственности **Застройщика** на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации права собственности **Застройщика** на него.

7.3. С даты получения **Застройщиком** в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** до даты передачи **Объекта долевого строительства**, **Объект долевого строительства** считается находящимся в залоге у **Участника долевого строительства**. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав **Многоквартирного дома** и не являющиеся **Объектами долевого строительства**, не считаются находящимися в залоге с даты получения **Застройщиком** указанного разрешения.

7.4. 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 и о

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_



внесении изменений 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 обязан осуществлять обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее Фонд) в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены настоящего договора на номинальный счет фонда.

## 8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

**8.1. Объект долевого строительства** должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества **Объекта долевого строительства** является разрешение на ввод **Многоквартирного дома** в эксплуатацию.

Гарантийный срок на **Объект долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства** и **Многоквартирного дома**, составляет пять календарных лет.

**8.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта долевого строительства**, составляет три календарных года.

**8.3.** Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов **Объекта долевого строительства**, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

**8.4.** 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.

**8.5.** Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь **Объекта долевого строительства** может отличаться от площадей, указанных в пункте 3.2. настоящего Договора. В этой связи Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений **Объекта долевого строительства**. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что уменьшение или увеличение за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений **Объекта долевого строительства**, не будет являться существенным нарушением условий настоящего Договора.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214 « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие). Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## 11. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

11.1. Стороны имеют право изменить или расторгнуть настоящий договор в любое время по взаимному согласию Сторон.

11.2. Участник долевого строительства и Застройщик вправе в любое время до выхода разрешения о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию инициировать расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законодательством РФ. Застройщик обязан в установленные законом сроки вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

11.3. В тех случаях, когда действующим законодательством РФ срок возврата денежных средств, прямо не установлен, в целях защиты интересов участников долевого строительства Многоквартирного дома, Застройщик может осуществить возврат денежных

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

средств Участнику долевого строительства с рассрочкой платежа не более 6 (шести) месяцев со дня расторжения настоящего Договора.

**11.4.** Соглашение об изменении условий настоящего договора или о расторжении настоящего договора совершается в письменной форме. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**11.5.** Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор, либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

## **12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**12.1.** Все дополнения и изменения к настоящему договору должны быть составлены письменно, подписаны обеими Сторонами и вступают в силу с момента их государственной регистрации, в установленном законом порядке. Стороны обязуются привести настоящий Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее Правительством РФ нормативных актов, содержащих правила, обязательные для Сторон Договора при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами.

**12.2.** Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

**12.3.** Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из исполнения настоящего договора или в связи с ним, решаются Сторонами в обязательном претензионном порядке.

Стороны направляют письменные претензии и/или ответы на претензии посредством почтовой связи, заказным письмом с уведомлением о вручении. Право на обращение в суд возникает у Стороны не ранее чем через десять календарных дней, с момента истечения разумного срока необходимого, для ответа на претензию.

**12.4.** Не разрешенные споры и разногласия (юридических лиц) подлежат рассмотрению в Арбитражном суде по месту нахождения сторон в соответствии с действующим законодательством РФ.

**12.5.** Обо всех изменениях своих реквизитов (наименований, банковских реквизитов, имени, фамилии, отчества, паспортных данных, места регистрации, фактическом месте проживания, телефонов для связи и т.п.), Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга в разумный срок после наступления того или иного изменения.

**12.6.** Стороны подтверждают отсутствие обязательств, вынуждающих их заключить настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях.

**12.7.** Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой или попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего договора.

**12.8.** Настоящий договор составлен и выражает весь договор и понимание в отношениях всех упомянутых здесь вопросов, при этом все предыдущие обсуждения, обещания и понимания между сторонами, если таковые имелись, теряют силу и заменяются настоящим договором.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

### 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### **ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Капитал»

424031, РМЭ, г.Йошкар-Ола,  
ул. Чехова, д.70, офис 407  
тел. 8(927) 872-43-31  
ИНН/КПП 1215182497/121501001  
ОГРН 1141215005250  
р/с 40702810237000003886  
Отделение Марий Эл №8614  
ПАО СБЕРБАНК  
БИК 048860630  
к/с 30101810300000000630

Генеральный директор ООО «Капитал»  
\_\_\_\_\_ Д.Г. Павлов

#### **УЧАСТНИК**

**ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  
Гражданин Российской Федерации

Паспорт Российской Федерации

зарегистрирован по адресу :

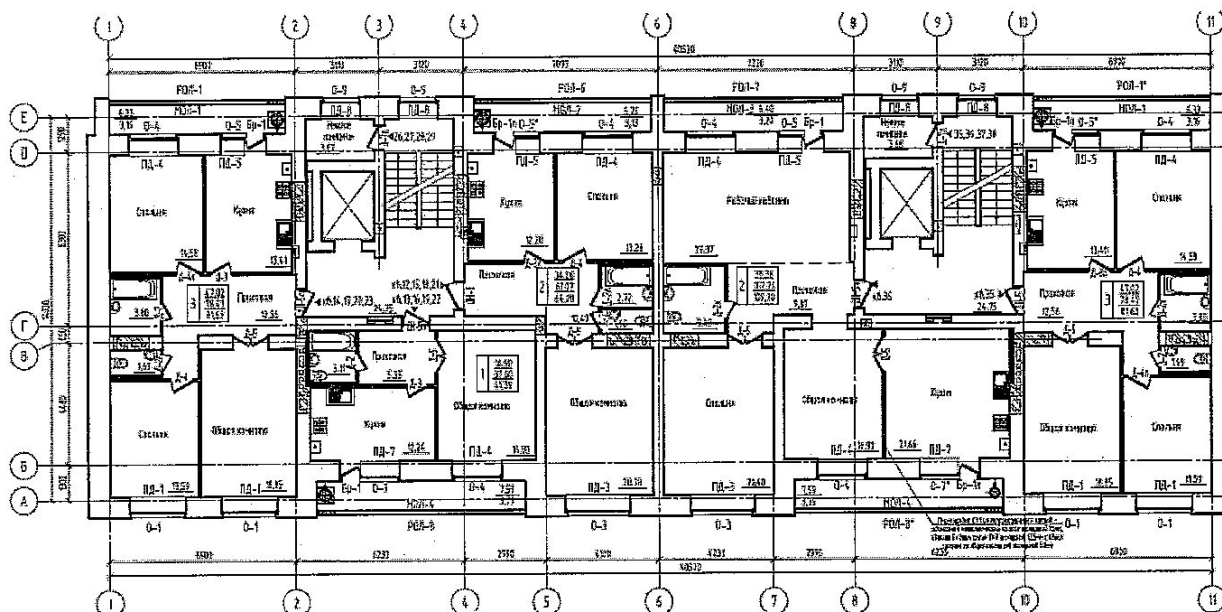
Гражданин РФ \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**к договору участия в долевом строительстве жилого дома**

**План Объекта долевого строительства**  
**подъезд, \_\_\_\_\_ этаж, кв. \_\_\_\_\_**



**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Капитал»**

424031, РМЭ, г. Йошкар-Ола,  
ул. Чехова, д.70, офис 407  
тел. 8(927) 872-43-31  
ИНН/КПП 1215182497/121501001  
ОГРН 1141215005250  
р/с 40702810237000003886  
Отделение Марий Эл №8614  
ПАО СБЕРБАНК  
БИК 048860630  
к/с 30101810300000000630

Генеральный директор ООО «Капитал»  
\_\_\_\_\_ Д.Г. Павлов

**УЧАСТНИК**

**ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  
**Гражданин Российской Федерации**

Паспорт Российской Федерации

зарегистрирован по адресу:

Гражданин РФ \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**к договору участия в долевом строительстве жилого дома**

| <b>Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства</b> |   |
|--|---|
| Наружные стены   | Керамические поризованные блоки, лицевой керамический кирпич  |
| Окна   | ПВХ-профиль с тройным остеклением. остекление лоджий одинарное  |
| Входная дверь  | Деревянная  |
| Внутриквартирные двери   | Без межкомнатных дверей   |
| Перегородки внутриквартирные   | Кирпич  |
| Санузел  | Совмещенный/раздельный  |
| Отделочные работы  | Стены – оштукатуренные, без шпатлевки, без обоев, полы – цементно-песчаная стяжка                                 |
| Счетчики электроэнергии  | Электросчетчики установлены в поэтажных щитках  |
| Отопление  | Поквартирное с установкой котла   |
| Водоснабжение  | Ввод трубопроводов холодной воды с запорной арматурой, установленной в квартире                                   |
| Водоотведение  | Устройство внутриквартирной канализационной разводки от выхода канализационного стояка, установленного в квартире |
| Телефонизация  | Точка подключения телефона расположена в поэтажном электрощитке   |
| Радиофикация   | Точка подключения радио расположена в поэтажном электрощитке  |
| Телевидение  | Точка подключения телевизионной антенны расположена в поэтажном электрощитке                                      |

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Капитал»

424031, РМЭ, г.Йошкар-Ола,  
ул. Чехова, д.70, офис 407  
тел. 8(927) 872-43-31  
ИНН/КПП 1215182497/121501001  
ОГРН 1141215005250  
р/с 40702810237000003886  
Отделение Марий Эл №8614  
ПАО СБЕРБАНК  
БИК 048860630  
к/с 30101810300000000630

Генеральный директор ООО «Капитал»  
\_\_\_\_\_ Д.Г. Павлов

**УЧАСТНИК**

**ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Гражданин Российской Федерации

Паспорт Российской Федерации

зарегистрирован по адресу:

Гражданин РФ \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_