

ДОГОВОР № _____

долевого участия в строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома поз. 3,
расположенного по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Строителей.

г. Йошкар-Ола

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ОРГСТРОЙ», в лице директора Ворожцова Антона Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны (далее по тексту при совместном упоминании – «Стороны»), а по отдельности – «Сторона»), руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. **«Дом»** - создаваемое недвижимое имущество - **многоэтажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:** - г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, поз. 3, строительство которого осуществляется Застройщиком (собственными силами и/или с привлечением других лиц) по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, поз. 3, на основании Разрешения на строительство Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 12-RU12315000-149 от 28.06.2018 г. с внесением изменений № 12-RU12315000-196-2018 от 20.09.2018 года Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, о чем в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл сделана запись регистрации права: Собственность, № 12:05:0302012:375 от 10.09.2018 г., Проектной декларации, размещенной на сайте оргстрой-онлайн.рф., со следующими проектными характеристиками:

Здание жилого дома – 10 этажное, количество жилых этажей – 9, кирпичное, с техподпольем, чердаком, 3 (трех) подъездный.

Крыша – плоская, с покрытием из двух слоев кровельного гидроизоляционного материала.

Чердак – холодного типа.

Класс энергоэффективности «В» высокий,

Сейсмостойкость не требуется.

1.2. **«Объект долевого строительства»** - жилое (квартира) или нежилое помещение, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.3. **«Застройщик»** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ОРГСТРОЙ», имеющее на праве собственности земельный участок, получившее в установленном порядке разрешение на строительство и осуществляющее привлечение денежных средств граждан, на основании Закона № 214-ФЗ, для строительства многоквартирного жилого дома на этом участке.

1.4. **«Квартира»** - часть дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме с основными характеристиками, указанными в п.3.1., настоящего договора и которая по завершении строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

1.5. **«Общая проектная площадь квартиры»** - сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3, основана на данных проектной документации на дом.

1.6. **«Общая фактическая площадь квартиры»** - сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3, определенная по фактическим обмерам, проводимым кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

1.7. **«Общая площадь жилого помещения»** - сумма площади всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий. К вспомогательным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванных, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей. Данная площадь используется для целей

оплаты жилья и коммунальных услуг, определения социальной нормы жилья и иных целей. Указывается в техническом плане, кадастровом паспорте, в акте приема-передачи квартиры, и соответственно, в свидетельстве о праве собственности.

1.8. **«Земельный участок»** - земельный участок, на котором ведется строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, с кадастровым номером 12:05:0302012:375, местоположение: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, принадлежащий застройщику на праве собственности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоэтажный многоквартирный жилой дом поз. 3, расположенный по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, и после получения разрешения на ввод Многоэтажного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и на условиях настоящего Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является:

Основные характеристики объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией	Конкретное значение
Вид	квартира
Назначение	жилое
Строительный номер квартиры	
Подъезд	
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	
Количество комнат	
Общая (проектная) площадь с холодными помещениями кв.м.	
Жилая площадь (проектная) кв.м.	
Проектная общая площадь (без учета лоджий) кв.м.	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв.м	
Кухня, проектной площадью кв.м.	
Санузел, проектной площадью кв.м.	
Ванна, проектной площадью кв.м.	
Прихожая, проектной площадью кв.м.	
Внутриквартирный коридор	
Кладовая	
Лоджия, проектной площадью (с учетом коэффициента 0,5) кв.м.	

Схема расположения Квартиры на поэтажном плане содержится в Приложении № 1 настоящего Договора, являющегося его неотъемлемой частью;

Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

- Внутренние стены – силикатный кирпич;
- Наружные стены - силикатный кирпич;
- Межкомнатные перегородки – силикатный кирпич (подлежит штукатурке);
- Полы - выравнивающая стяжка под чистовое покрытие, без стяжки балконных порогов;
- Потолки – сборные плиты, без побелки и шпатлевки;
- Внутренняя отделка наружной и внутренней стены – штукатурка стен, без штукатурки дверных откосов;
- Оконные и балконные блоки - по проекту;
- Остекление лоджий – рамы из ПВХ профиля с остеклением (без монтажа подоконника).
- Отопление – индивидуальное поквартирное, с установкой настенного газового котла (стоимость котла и комплектующие к нему не входят в цену договора, оплачиваются отдельно участником долевого строительства на условиях настоящего договора), без проведения работ по его первоначальному пуску, установка алюминиевых радиаторов, полотенцесушителя;
- Электроснабжение - устройство электрической разводки с розетками, выключателями, с установкой прибора учета электроэнергии;
- Водопровод и канализация - устройство стояков (без приобретения и монтажа сантехнических приборов, гибких подводок к сантехническим приборам, окраски трубопровода, заглушек на трубы канализаций и водопровода) и труб до приборов учёта, водосчетчики;
- Железная входная дверь. Отделка (штукатурка) дверных откосов не производится;

- Газоснабжение - монтаж трубной разводки газопровода (без окраски газопровода, с установкой приборов учета газа, без газовых плит);
- Вентиляция – естественная проточно-вытяжная (без установки осевых вентиляторов).
- Телефонизация – точка подключения расположена в поэтажном эл. щитке;
- Радиофикация - точка подключения расположена в поэтажном эл. щитке;
- Телевидение - точка подключения расположена в поэтажном эл. щитке;

2.3. Указанные в п. 2.2 характеристики Квартиры являются проектными (условными) и подлежат уточнению по итогам технической инвентаризации, проводимой кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, на основании технического паспорта на Многоквартирный жилой дом.

2.4. Датой фактического окончания строительства (планируемый срок ввода в эксплуатацию жилого дома) – 2 квартал 2020 года.

Срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – 2 квартал 2020 года.

При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартир в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в собственность по Акту приема-передачи - в течение четырех месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

2.5. Срок окончания строительства (создание) Многоквартирного дома и/или срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию) может быть изменен на основании распорядительных актов государственных и/или надзорных органов, без применения к Застройщику соответствующих санкций. В случае если на основании распорядительных актов государственных и/или надзорных органов переносится срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик в течение 15 дней с момента получения соответствующих распорядительных актов направляет в письменном виде Участнику долевого строительства сообщение (в порядке п. 11.5), которым уведомляет о необходимости внесения изменений в настоящий Договор.

2.6. 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.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Квартиры (цена Договора) составляет сумму, в размере _____),

которая складывается из: суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных настоящим Договором (далее по тексту – «вознаграждение Застройщика или вознаграждение»). Цена является окончательной при выполнении п.3.3.1, 3.3.3.

Стороны пришли к взаимному согласию о том, что сумма денежных средств (экономия) определяемая как разница (дельта) между полученной суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и суммой денежных средств, фактически затраченных на строительство (создание) Квартиры, будет являться вознаграждением Застройщика.

3.2. Денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры, уплачиваемые Участником долевого строительства, используются Застройщиком для выполнения обязательств по п. 5.1.1, в том числе - в следующих целях:

3.2.1. Строительство (создание) Многоквартирного дома и Квартиры в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) и/или погашение основного долга по кредиту, полученному и использованному на строительство (создание) Многоквартирного дома и Квартиры в соответствии с проектной документацией.

3.2.2. Возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома.

3.2.3. Возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным.

3.2.4. Строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.2.5. Возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.3. Цена Договора (Квартиры) может быть изменена только в следующих случаях:

3.3.1. Если по данным обмеров, проводимых кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, отклонение в сторону увеличения общей фактической площади Квартиры (с учетом площади лоджии/балкона) от общей проектной, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, составит более 0,1 м². При этом Застройщик осуществляет полный перерасчет Цены Договора, а Участник долевого строительства производит доплату за всю разницу между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры, исходя из стоимости _____ (_____) руб. за один квадратный метр общей площади Квартиры;

3.3.2. Если по данным обмеров, проводимых кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, отклонение в сторону уменьшения общей фактической площади Квартиры от общей проектной, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, составит более 0,1 м². При этом Застройщик осуществляет полный перерасчет Цены Договора, и возвращает Участнику долевого строительства разницу между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры, исходя из стоимости _____ (_____) руб.

3.3.3. В случае перепланировки Квартиры данные работы, в т.ч. по подготовке изменений в проект, оплачиваются Участником долевого строительства отдельно, при этом затраты на перепланировку Квартиры оплачиваются Участником долевого строительства не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня подготовки проекта перепланировки на основании счета Застройщика.

3.3.4. Дополнительно согласованными Сторонами изменений характеристик Объекта (указанных в п.2.2 Договора).

3.4. В цену договора не входит стоимость газового котла, который оплачивается участником долевого строительства отдельно.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующие сроки: _____ (_____) руб. _____ коп., оплачивается участником долевого строительства за счет собственных средств либо иным другим способом, не противоречащим действующему законодательству РФ в течение _____ календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.2. В случае изменения цены Договора (п. 3.3 Договора), Участник долевого строительства обязан осуществить необходимую доплату в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления об этом от Застройщика.

4.3. Днем исполнения денежного обязательства Участником долевого строительства считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.4. В случае ненадлежащего оформления Участником долевого строительства платежного документа и/или назначения платежа, поступившие по такому документу денежные средства, могут быть не зачтены в счет оплаты цены Квартиры по настоящему Договору.

4.5. 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, 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.

4.6. 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 СТОРОН.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций Застройщика, в том числе:

- обеспечить содержание земельного участка (налоги, сборы и иные официальные платежи) на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома с момента их приобретения Застройщиком и до регистрации Участником долевого строительства права собственности на Квартиру;

- обеспечить заключение с соответствующими организациями договоров на выполнение изыскательских работ и, при необходимости, исследовательских работ;
- организовать и обеспечить получение технических условий;
- организовать и обеспечить проведение маркетинговых исследований первичного рынка недвижимости в регионе (тенденция, развитие, динамика и т.п.);
- организовать и обеспечить заключение с соответствующими организациями договоров на разработку концепции, на разработку и согласование в соответствующих согласующих инстанциях предварительной проектной документации;
- организовать и обеспечить проектирование и строительство Многоэтажного многоквартирного дома;
- организовать и обеспечить информационно-рекламную деятельность, связанную с привлечением иных участников долевого строительства;
- организовать и обеспечить технический надзор за строительством;
- организовать и обеспечить систематическое инспектирование строительства;
- организовать и обеспечить авторский надзор за строительством;
- организовать и обеспечить строительство внешних инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;
- организовать и обеспечить присоединение и подключение Многоэтажного многоквартирного дома к внешним источникам снабжения;
- обеспечить финансирование эскизного проекта, предварительного проектирования, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Многоэтажного многоквартирного дома, в том числе путем привлечения денежных средств посредством кредитов, займов и т.п.;
- организовать и обеспечить выполнение работ по благоустройству территории;
- обеспечить осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Многоэтажного многоквартирного дома;
- организовать и обеспечить завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию или после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию;
- при необходимости (на свое усмотрение) осуществить страхование незавершенного строительством Многоквартирного жилого дома (в том числе страхование строительно-монтажных рисков, страхование ответственности и т.п.);
- организовывать и обеспечивать все иные функции Застройщика, направленные на строительство Многоэтажного многоквартирного дома, в том числе, если они не оговорены или не описаны детально в настоящем пункте Договора, в том числе связанных с получением необходимых разрешений и лицензий (допусков), налоги и сборы, получение необходимых справок, актов и иных документов.

5.1.2. Уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.1.3. Уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о стоимости газового котла с комплектующими к нему и сроках оплаты, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.1.4. Передать Квартиру по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 2.4 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.1.5. Передать в территориальный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нотариально удостоверенную копию Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения такого Разрешения.

5.1.6. Застройщик, после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, полной оплаты Участником долевого строительства цены Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 3.3 настоящего Договора, и полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно. В указанном случае приемка-передача Квартиры осуществляется в соответствии с порядком, установленном п. 6.2-6.5 настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от приемки, наступают последствия, предусмотренные п. 6.7 настоящего Договора.

5.1.7. По письменному заявлению Участника долевого строительства в срок не превышающий 10 (десять) рабочих дней обязан возратить Участнику долевого строительства разницу (отклонение в сторону уменьшения) между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры (п.3.3.2 договора).

5.1.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Квартиры в порядке, размерах и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.2. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату газового котла с комплектующими к нему в порядке, размерах и сроки, предусмотренные настоящим Договором и уведомлением.

5.2.3. В случае увеличения площади Квартиры, Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о результатах обмеров, проводимых кадастровыми инженерами, имеющими действующий квалификационный аттестат, произвести доплату за увеличенную общую фактическую площадь Квартиры.

5.2.4. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.5. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи квартиры осуществлять действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру. Участником долевого строительства за свой счет оформляется сопутствующая техническая документация на квартиру (технический план и/или кадастровый паспорт квартиры). Стороны договорились о том, что право собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязан зарегистрировать в соответствующем регистрирующем органе в срок не позднее 45 (Сорока пяти) дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5.2.6. В случае оформления, указанной в п. 5.2.4. документации силами Застройщика, расходы Застройщика подлежат компенсации Участником в полном объеме.

5.2.7. Участник долевого строительства обязуется не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, заключить договор на техническое обслуживание Квартиры, общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг с организацией, осуществляющей функции по управлению и обслуживанию Многоквартирного жилого дома.

5.2.8. 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.

5.2.9. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 4.2 настоящего Договора, полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.2.10. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику по его усмотрению в случае необходимости на раздел, объединение, перераспределение земельного участка, предназначенного для строительства многоквартирного дома (кадастровый номер земельного участка, указан в п.2.2 настоящего договора).

5.2.11. 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.

5.2.12. 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.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется на основании Акта приема-передачи Квартиры в срок, указанный в п. 2.4 данного Договора. При этом Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в порядке и на условиях, предусмотренных п. 5.1.5 и п. 6.2-6.5 настоящего Договора.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи, обязан приступить к приемке квартиры (в том числе, произвести ее осмотр) и принять Квартиру от Застройщика, подписав Акт приема-передачи.

6.2. Застройщик после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, уведомляет Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия

Квартиры по Акту приема-передачи, а также предупреждает Участника долевого строительства о последствиях бездействия. Уведомление направляется в порядке, предусмотренном п. 12.5 настоящего Договора.

6.3. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи, обязан приступить к приемке квартиры (т.е. произвести ее осмотр) и принять Квартиру от Застройщика, подписав Акт приема-передачи.

В случае, если участник долевого строительства не приступит к приемке квартиры в установленный договором срок, его бездействие следует квалифицировать как просрочку кредитора.

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.

Стороны договорились, что в случае обнаружения незначительных недостатков в квартире, подтверждаемых Застройщиком (таких как, например, строительный мусор в квартире, грязные и неотрегулированные окна, трещина или скол стеклопакета, капли застывшего раствора на полу или стенах, сломанный приточный клапан или выключатель и т.д., т.е. недостатков, не относящихся к существенным, без устранения которых невозможна передача Квартиры), Участник долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок, подписывает Акт приема-передачи квартиры. При этом, срок устранения данных недостатков не может быть менее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания рекламации о недостатках.

6.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям настоящего Договора, которые привели к существенному ухудшению ее качества, Стороны составляют рекламацию, включающую перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения дефектов и/или недоделок, перечисленных в рекламации, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в порядке и сроки, предусмотренных п. 6.3 настоящего Договора, при этом повторное уведомление о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи и об устранении недостатков, препятствовавших подписанию акта приема-передачи, направляется Застройщиком любым доступным способом (в т.ч. e-mail, sms-сообщениями и т.д.), позволяющим подтвердить получение данного повторного уведомления Участником долевого строительства.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству квартиры, при котором невозможность использования Квартиры очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Квартиры с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства или третьих лиц.

6.5. После подписания Акта приема-передачи Квартиры (в том числе, в порядке, предусмотренном п. 6.6 настоящего Договора), а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором, ответственность за сохранность Квартиры и бремя расходов по содержанию Квартиры, расходов по оплате коммунальных платежей, расходов по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, возлагаются на Участника долевого строительства.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры по Акту приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в рекламации, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. При этом бремя расходов по содержанию Квартиры, расходов по оплате коммунальных платежей, расходов по содержанию общего имущества Многоквартирного дома и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

6.7. После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, а также осуществления между Сторонами перерасчета цены Квартиры в порядке, предусмотренном п. 3.3 настоящего Договора, и полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно. В указанном случае Застройщик в месячный срок уведомляет Участника долевого строительства в письменном виде о возможности принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры, а также предупреждает Участника долевого строительства о последствиях бездействия. Приемка-передача Квартиры осуществляется в соответствии с порядком, установленном п. 6.2-6.5 настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от досрочной приемки Квартиры, наступают последствия, предусмотренные п. 6.6 настоящего Договора.

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. 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.

7.2. 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;

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

8.1. 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.

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

8.3. 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.

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

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что свидетельством качества Квартиры, соответствие Квартиры проекту, техническим нормам и правилам, а также настоящему Договору, является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

9.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры и Многоквартирного дома, составляет 5 (пять) календарных лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и Многоквартирного дома, составляет 3 (три) календарных года. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения Участником долевого строительства инструкции по эксплуатации квартиры, требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Участник долевого строительства после подписания акта приема-передачи обязан произвести испытание инженерных систем в порядке и сроки в соответствии с п. 6 Инструкции по эксплуатации квартир в многоквартирных жилых домах.

9.3. Существенным изменением площади передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры Стороны определяют изменение фактической площади Квартиры более чем на 0,1 м² от площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора.

9.4. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться существенным изменением проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не будет являться существенным нарушение требований к качеству Квартиры, изменения, производимые Застройщиком в Многоквартирном доме (в том числе его этажность) и/или в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

9.5. 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 Квартиры может отличаться от площадей, указанных в п. 2.2 настоящего Договора. В этой связи Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что уменьшение или увеличение за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, не будет являться существенным нарушением условий настоящего Договора.

9.6. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Квартиры за каждый день просрочки.

9.7. В случае нарушения Участником долевого строительства порядка и/или размера и/или срока оплаты цены настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки.

9.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты газового котла с комплектующими к нему, (п. 3.4., 5.2.2.), сроков оплаты разницы в сторону увеличения между общей проектной и общей фактической площадью Квартиры (п. 3.3.1., 4.2, 5.2.3.), сроков оплаты затрат на перепланировку (п.3.3.3.) Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 1 (одного) процента от суммы неисполненного обязательства, за каждый день просрочки, но не более суммы долга.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время его действия по взаимному согласию Сторон.

10.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством о долевом строительстве.

10.3. 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.

10.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях прямо предусмотренных действующим законодательством о долевом строительстве, а также в случае нарушения Участником долевого строительства порядка и/или размера и/или срока оплаты цены Договора при условии соблюдения Застройщиком требований, установленных п.3 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.5. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.3, 9.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 1% (один процент) от цены Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего договора в течение 10 рабочих дней с момента выставления данного требования Застройщиком.

10.6. 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. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, ураган, буря, смерч, землетрясения, военные действия, митинги, народные волнения и беспорядки, забастовка.

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате непредвиденных и неотвратимых Сторонами событий чрезвычайного характера.

В этих случаях срок выполнения Сторонами обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и/или их последствия.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении этих обстоятельств письменно известить другую Сторону без промедления, но не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и о характере обстоятельств, возможных последствиях и как эти обстоятельства делают невозможным исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

11.3. Обстоятельства, освобождающие Стороны от ответственности, должны быть удостоверены соответствующей справкой Торгово-Промышленной Палаты или иных компетентных органов (Росгидрометцентр, МЧС и т.п.).

11.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 90 (девяносто) дней и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

12. ПРЕТЕНЗИОННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

12.1. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, решаются Сторонами в обязательном претензионном порядке.

12.2. Стороны направляют письменные претензии и/или ответы на претензии посредством заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении. К направляемой претензии должны быть приложены документы, подтверждающие обстоятельства, изложенные в ней. Претензия / ответ на претензию должны быть подписаны уполномоченным лицом.

12.3. В случае невыполнения Стороной требований п. 11.2 настоящего Договора, претензия считается не предъявленной и не полученной.

12.4. Срок рассмотрения претензии 30 (тридцать) календарных дней с момента ее получения.

12.5. В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия в претензионном порядке, такие споры и/или разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Право на обращение в суд возникает у Стороны не ранее чем через десять календарных дней с момента истечения срока ответа на претензию, предусмотренного п. 11.4 настоящего Договора.

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

13. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ.

13.1. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

13.2. Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

13.3. В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дает согласие субъекта персональных данных, входят:

- 1) фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства;
- 2) данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства;
- 3) данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства;
- 4) номер контактного телефона Участника долевого строительства;

13.4. Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

13.5. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дает согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл).

Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

13.6. Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

14.2. При необходимости внесения изменений и дополнений в настоящий Договор Сторонами составляется и подписывается дополнительное соглашение к настоящему Договору. Все изменения и дополнения будут действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями сторон и прошли государственную регистрацию. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.3. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

14.4. 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 не позднее 10 (десяти) календарных дней после наступления того или иного изменения.

14.5. Все уведомления и извещения по настоящему Договору должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре, либо вручаться лично.

Стороны пришли к взаимному согласию о том, что днем получения уведомлений Участником долевого строительства является день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку, или десятый день со дня отправки Застройщиком уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный Участником долевого строительства в настоящем Договоре как «Адрес для переписки».

14.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально, ему понятны и доведены до него в полном объеме, необходимом и достаточном для подписания настоящего Договора.

14.8. Настоящий Договор составлен в 3-х одинаковых экземплярах, включая одно приложение, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.9. В соответствии с п. 3 ст. 488 ГК РФ «Стороны» договорились, что объект долевого строительства не признается находящимся в залоге у Застройщика.

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК

ООО Специализированный застройщик «ОРГСТРОЙ»
Юридический адрес: 424000, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, пом. 4г.

Директор:

_____/Ворожцов А.И./

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гражданин Российской Федерации
ПАСПОРТ СЕРИИ _____ НОМЕР _____

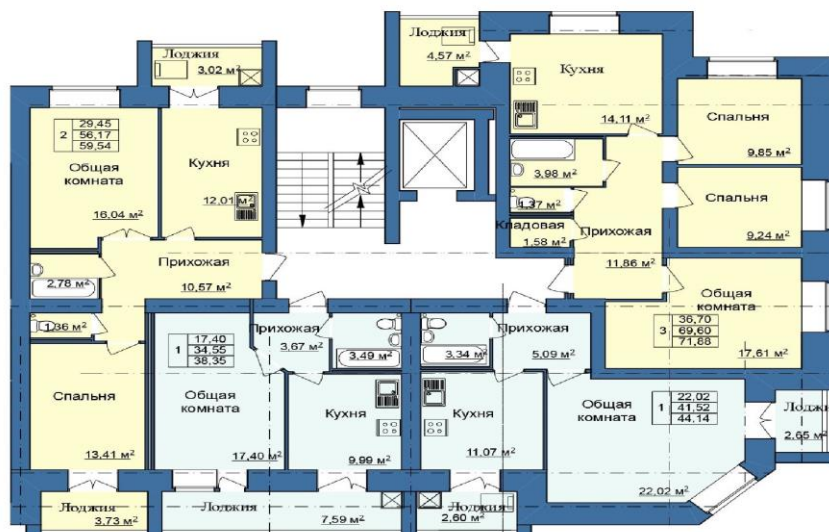
ВЫДАН «_____» _____

ЗАРЕГИСТРИРОВАН _____
ФАКТИЧЕСКОЕ МЕСТО ПРОЖИВАНИЯ _____
ТЕЛ. _____

_____/_____/_____

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ №____ ОТ
«_____» _____ 20____ Г.

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ



№ ПОЕЗДА	ЭТАЖ	СТРОИТЕЛЬНЫЙ (УСЛОВНЫЙ) НОМЕР	ОБЩАЯ ПРОЕКТНАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ (КВ.М.)

ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РАСПОЛОЖЕН ПО АДРЕСУ:

РЕСПУБЛИКА МАРИЙ ЭЛ, Г.ЙОШКАР-ОЛА, УЛ.СТРОИТЕЛЕЙ, ПОЗ.3
 НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ:12:0560302012:375

ЗАСТРОЙЩИК

ООО Специализированный застройщик «ОРГСТРОЙ»
 Юридический адрес: 424000, Республика Марий Эл,
 г. Йошкар-Ола, ул. Строителей, пом. 4г.

Директор:

Гражданин Российской Федерации
 ПАСПОРТ СЕРИИ ____ НОМЕР

ВЫДАН « ____ » _____

ЗАРЕГИСТРИРОВАН _____
 ФАКТИЧЕСКОЕ МЕСТО ПРОЖИВАНИЯ _____
 ТЕЛ. _____

_____/Ворожцов А.И./

_____/_____/

