

ДОГОВОР № _____/2016
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома с блоком
обслуживания поз.6 в микрорайоне «Спортивный» в г. Йошкар-Ола

г. Йошкар-Ола

«___» декабря 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Казанский Посад», в лице директора Муталиева Руслана Исаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин _____, именуемый в дальнейшем «Участники долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является долевое участие «Участника долевого строительства» в строительстве ___комнатной квартиры № _____ (строительный) на ___ этаже в _____ подъезде многоквартирного жилого дома с блоком обслуживания поз.6 в микрорайоне «Спортивный» в г. Йошкар-Ола (наименование объекта по проекту) *на трех земельных участках:*

- общей площадью 7 810,0 кв.м., предоставленном Застройщику на праве договора о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды № 1845-Р/2016н от 21.04.2016 г. земельного участка, находящегося в собственности Республики Марий Эл от 22 июля 2016г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии по Республике Марий Эл 10.08.2016г. номер регистрации 12-12/001-12/001/011/2016-2298/1. Земельный участок расположен по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, кадастровый номер 12:05:0701003:1384;

- общей площадью 247,0 кв.м., предоставленном Застройщику на праве договора о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды № 1849-Р/2016н от 21.04.2016 г. земельного участка, находящегося в собственности Республики Марий Эл от 22 июля 2016г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии по Республике Марий Эл 05.08.2016г. номер регистрации 12-12/001-12/001/011/2016-2296/1. Земельный участок расположен по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, кадастровый номер 12:05:0701003:1388;

- общей площадью 7 810,0 кв.м., предоставленном Застройщику на праве договора о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды № 1852-Р/2016н от 21.04.2016 г. земельного участка, находящегося в собственности Республики Марий Эл от 22 июля 2016г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии по Республике Марий Эл 08.08.2016г. номер регистрации 12-12/001-12/001/011/2016-2297/1. Земельный участок расположен по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, кадастровый номер 12:05:0701003:1391, (далее – «Объект долевого участия»).

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

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на его эксплуатацию.

1.2.Квартира будет передана «Участнику долевого строительства» в следующей готовности:

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

1.3. Срок ввода в эксплуатацию жилого дома – II квартал 2018 г. Срок передачи части жилого дома (квартиры) «Участникам долевого строительства» в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.4. При заключении настоящего договора стороны руководствовались действующим законодательством РФ, регламентирующим их отношения.

1.5. «Застройщик» гарантирует, что на момент заключения настоящего договора объект долевого строительства никому не продан, не заложен, в споре и под арестом не находится.

2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Общая стоимость (цена) квартиры на момент подписания настоящего договора, подлежащая уплате «Участником долевого строительства», составляет _____, из расчета стоимости 1 кв.метра площади квартиры _____ (_____) **рублей**, и является окончательной в выполнении п.2.2. договора в полном объеме.

2.2. В цену настоящего договора **не входит стоимость кадастровых работ**, которые оплачиваются Участниками долевого строительства отдельно от цены указанной в пункте 2.1 настоящего договора, по требованию Застройщика.

2.3. Цена, указанная в п. 2.1. настоящего договора, является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением пункта 2.4. настоящего договора.

2.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

2.4.1. Если по данным обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» фактическая общая площадь объекта долевого участия (квартиры) будет отличаться от проектной, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, но не менее чем на 0,5 кв. метра. При этом «Застройщик» осуществляет полный перерасчет цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади объекта долевого участия (квартиры) _____ (_____) рублей.

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

2.5. Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость объекта долевого строительства в следующие сроки:

- _____ будет произведена Участником долевого строительства за счёт собственных средств либо иным другим способом, не противоречащим действующему законодательству РФ в течение трех дней с момента государственной регистрации настоящего

договора.

- _____ производится Участником долевого строительства за счет кредитных средств Публичного Акционерного Общества «Сбербанк России» в лице Отделения Марий Эл № 8614; ОГРН 1027700132195, корреспондентский счет: № 30101810300000000630 в ГРЦ Национального банка Республики Марий Эл, БИК 048860630, ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 424000, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Красноармейская, д. 40 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк России)) (далее – Банк) в соответствии с Кредитным договором, заключенным «_____» декабря 2016 г. в г. Йошкар-Ола, не ранее дня регистрации настоящего договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Марий Эл. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Публичного Акционерного общества «Сбербанк России» в лице отделения Марий Эл № 8614 в соответствии с ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства.

Залогодержателем по данному залогу является Публичное Акционерное общество «Сбербанк России» в лице отделения Марий Эл № 8614, а Залогодателем Участник долевого строительства. Права Залогодержателя удостоверяются Закладной, которая предоставляется после передачи документов на государственную регистрацию права собственности на Объект.

При регистрации Договора долевого участия одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему договору, принадлежащий Участник долевого строительства, в пользу банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по Договору долевого участия, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5, п. 2 ст.11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

Передача «Участником долевого строительства» прав по настоящему договору третьему лицу (Уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

В соответствии с п.5 ст. 488 ГК РФ стороны договорились, что Объект долевого строительства не признается находящимся в залоге у «Застройщика».

2.6. В случае изменения цены Договора (п.2.3. Договора) «Участник долевого строительства» обязан осуществить необходимую доплату в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления об этом от «Застройщика».

2.7. В случае просрочки «Участником долевого строительства» внесения платежа более чем на два месяца, или систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, «Застройщик» имеет право одностороннего отказа от исполнения обязательств договора в порядке, предусмотренном статьей 5 (пять) Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214 –ФЗ.

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

2.9. Днем исполнения денежного обязательства «Участником долевого строительства» считается день перечисления денежных средств на расчетный счет и/или день внесения денежных средств в кассу «Застройщика». «Участник долевого строительства» вправе выполнить обязательство по оплате досрочно.

3.Гарантии качества

3.1.«Застройщик» обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение «Участником

долевого строительства» в собственность Объекта долевого участия (квартиры), отвечающего характеристикам, указанным в разделе 1 договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» за исключением использованных для строительства материалов и оборудования, гарантийные сроки на которые установлены заводами-изготовителями (согласно паспорту) или специальными техническими и градостроительными регламентами.

4.Права и обязанности сторон

4.1.«Застройщик» обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию «Участника долевого строительства» всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. Передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, установленный п.1.1. договора, по акту приема – передачи, предварительно известив «Участника долевого строительства» в установленный законом срок.

4.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации данного договора и для регистрации права собственности «Участника долевого строительства» Объекта долевого строительства и перед равно с ним связанного права общей долей собственности на общее имущество.

4.1.5. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.2. «Застройщик» имеет право:

4.2.1. Расторгнуть договор в установленном законом порядке в случае просрочки «Участником долевого строительства» внесения платежа более чем на два месяца, или систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев. «Застройщик» в этом случае возвращает «Участнику долевого строительства» уплаченную им сумму согласно п. 2.1, п.2.4. настоящего договора в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

4.2.2. Выполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

4.2.3. Иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. «Участник долевого строительства» обязуется:

4.3.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.3.2. Приступить к принятию Объекта долевого участия не позднее 14 (четырнадцать) дней со дня получения извещения от «Застройщика»;

4.3.3. По окончании строительства Дома, с момента передачи «Застройщиком» по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам по предъявленным «Застройщику» счетам эксплуатирующими организациями.

4.3.4. Участник долевого строительства обязан самостоятельно и за свой счет осуществить чистовую отделку квартиры. При выполнении чистовых отделочных работ не

производить никаких работ по перепланировке и переоборудованию, изменению несущих конструкций и перегородок, замене оборудования, не предусмотренных проектной документацией без согласования и утверждения в соответствующих организациях в установленном порядке. Ответственность за самовольное производство указанных работ возлагается на Участника долевого строительства.

4.3.5. Зарегистрировать за свой счет (включая оплату услуг ФГУП «Ростехинвентаризация» по РМЭ) в Управлении Росреестра по Республике Марий Эл настоящий договор долевого участия и право собственности на переданную квартиру. В случае неисполнения указанных условий «Участник долевого строительства» принимает на себя обязательства возместить «Застройщику» все возможные убытки в полном объеме, в том числе упущенную выгоду.

4.4. «Участник долевого строительства» имеет право:

4.4.1. Расторгнуть настоящий договор в установленном законом порядке, сообщив об этом «Застройщику» в письменном виде.

4.4.2. Иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.4.3. Вступая в число «Участников долевого строительства» по строительству жилого дома, «Участник долевого строительства» приобретает право на часть незавершенного строительством объекта, являющего общей долевой собственностью.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора «Стороны» несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

5.2. После подписания сторонами акта приема-передачи квартиры «Участнику долевого строительства» под отделку, «Участник долевого строительства» несет ответственность за обеспечение сохранности находящегося в ней имущества.

5.3. «Стороны» настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они явились следствием стихийных явлений природы, военных действий, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ по договору, постановлений государственного, городского и муниципального органа власти и прочих (иных) обстоятельств непреодолимой силы и, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение договора. Срок исполнения обязательств изменяется, но не более чем на срок, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

При наступлении или прекращении названных обстоятельств, стороны договора должны известить друг друга в письменной форме в 10-дневный срок со дня наступления или прекращения обстоятельств непреодолимой силы.

5.4. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны его будут стремиться разрешить путем переговоров в порядке досудебного разбирательства. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших споров.

При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Порядок обеспечения исполнения обязательств Застройщиком

6.1. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем: заключения договора страхования

гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании Федеральный закон № 214 - ФЗ.

6.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого участия Участнику долевого строительства по настоящему договору, обеспечено Застройщиком страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого участия Участнику долевого строительства на основании договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, далее по тексту Договор страхования, заключенного с ООО «Региональная страховая компания», далее по тексту Страховщик.

6.3. Существенными условиями страхования являются:

страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого участия – _____ комнатная квартира № _____ в многоквартирном жилом доме с блоком обслуживания поз.б в микрорайоне «Спортивный» в г. Йошкар-Ола; общей площадью _____ квадратных метров; цена за один квадратный метр Объекта долевого участия _____ рублей; цена договора _____ . Строительный адрес объекта долевого строительства – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова; срок передачи Застройщиком Многоквартирного жилого дома – в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию;

объектом страхования являются имущественные интересы Застройщика, связанные с его ответственностью перед Участником долевого строительства – Выгодоприобретателем, в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого участия по договору участия в долевом строительстве № _____ /2016 от «_____» _____ 2016 года.

страховым риском, на случай наступления, которого проводится страхование, является предполагаемое событие неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры по договору участия в долевом строительстве № _____ /2016 от «_____» _____ 2016 года.

страховым случаем по Договору страхования является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры по договору участия в долевом строительстве № _____ /2016 от «_____» _____ 2016 года, подтвержденные:

решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона №214-ФЗ;

решением арбитражного суда о признании должника (Страхователя) банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований;

размер страховой суммы, установленный Договором страхования установлен в размере _____ ;

срок действия Договора страхования – с 21.12.2016 года по 30.11.2018 года;

выгодоприобретателями по Договору страхования установлены _____ .

7. Уступка прав по договору

7.1. «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.

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

7.3. 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. Особые условия

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

8.2. В случае смерти «Участника долевого строительства» его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам «Участника долевого строительства».

8.3. Споры, возникшие между «Сторонами», решаются «Сторонами» путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности подсудности.

8.4. «Стороны» устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. В случае, если в претензии предусмотрена к истребованию денежная сумма, должен быть приложен обоснованный расчет. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8.5. «Застройщик» по желанию «Участника долевого строительства» имеет возможность выполнить по отдельному договору отделку его квартиры, как из собственных материалов, так и из материалов «Участника долевого строительства».

8.6. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, при условии оплаты Участником долевого строительства второй части денежного взноса, указанного в п.2.5 Договора за счет кредитных средств, предоставленных ПАО Сбербанк (далее по тексту «Банк»), Участник долевого строительства поручают Застройщику в своих интересах, перечислить в срок, предусмотренный законом о долевом участии, с даты расторжения Договора фактически полученную Застройщиком сумму второй части денежного взноса на счет Дополнительного офиса № ---- _____ ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: № 30101810300000000630 в ГРЦ Национального банка Республики Марий Эл БИК 048860630, ИНН 7707083893, с указанием в назначении платежа «В счет исполнения гр. -----обязательств по кредитному договору № ---- от «---» ----- 2016г., ссудный счет № -----».

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня регистрации его в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатью

9.3. «Участник долевого строительства» обязуется не позднее чем через 3 дня уведомлять Застройщика о перемене адреса, номеров контактных телефонов.

9.4. Настоящий договор составлен в трёх подлинных экземплярах (один экземпляр «Участнику долевого строительства», один экземпляр «Застройщику», один экземпляр УФРС по РМЭ), имеющих одинаковую юридическую силу.

9.5. «Участник долевого строительства» дает разрешение на обработку своих персональных данных «Застройщику».

10. Реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»

ООО «Казанский Посад»

425200, РМЭ, Медведевский Район, р.п. Медведево, ул. Чехова, д.24

ИНН 1207008978 КПП 120701001 ОГРН 1061218012272

р/с 40702810737180106433 в Отделении № 8614 Сбербанка России г. Йошкар-Ола

к/с 30101810300000000630, БИК 048860630 тел. (8362)64-00-49

Директор ООО «Казанский Посад» _____ /Р.И.Муталиев/

«Участники долевого строительства»

Гражданин

Гражданин

_____ / _____ /