

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №**

г. Йошкар-Ола

«___» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГАРАНТ-СТРОЙ» зарегистрированное 29 января 2015г. за основным государственным номером 1151215000463, ИНН 1215186477, КПП 121501001, адрес места нахождения: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, ул. Красноармейская д. 95Б офис 10, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Полушина Александра Кузьмича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гр. ФИО, 00.00.1980 года рождения, паспорт 0000 564810 выдан ОВД Моркинского района РМЭ 08.08.2003г., зарегистрирована по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Олега Кошевого д. 00, кв. 00, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины, определения и юридические основания используемые в настоящем Договоре

1.1 «Застройщик» – Общество с ограниченной ответственностью «ГАРАНТ-СТРОЙ» - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства, в соответствии с Федеральным Законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ, для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство: №12-RU12315000-145-2018 от 28.06.2018г. выдано Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола», установленный срок действия 1.08.2019г., наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной стоянкой легковых автомобилей по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, ул. Свердлова».

1.2 «Участник долевого строительства» («Дольщик») – физическое лицо, вносящее денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора.

1.3 «Многоквартирный жилой дом» - многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, ул. Свердлова. Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Дом состоит из двух подъездов, 56 квартирный. Высота жилого этажа в чистоте составляет – 2,7 м.

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Новое строительство жилого дома
Назначение	Жилой дом с холодной встроенно-пристроенной подземной стоянкой легковых автомобилей, с холодным чердаком, со встроенными помещениями на 1 этаже
Этажность	Переменная 5 и 9
Общая площадь	7199,25 кв. м
Материал поэтажных перекрытий	<u>сборно-монолитные железобетонные</u>
Класс энергоэффективности	Очень высокий «A++»
Класс сейсмостойкости	По ОСП-2015 менее 6 баллов

1.4 «Земельный участок» - земельный участки общей площадью 1988 кв.м., кадастровый номер 12:05:0302006:1277, права на который принадлежат Застройщику на основании

Соглашения о перераспределении земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка, находящегося в частной собственности, №92. Выдан 11.05.2018г. Собственность 12:05:0302006:1277-12/146/2018-1 от 28.05.2018г.

1.5 «Объект долевого строительства» - квартира, нежилое помещение, часть Жилого дома (жилое помещение) имеющее основные характеристики, подлежащая передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящая в состав указанного многоквартирного жилого дома, строящаяся, в том числе и с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.6 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.

1.7 Правовую основу настоящего Договора составляют: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

1.8 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.

1.9 Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в сети «Интернет» на сайте Застройщика - <http://garantstroy12.ru>

1.9.1 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.

1.9.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит.

1.9.3 ГОСТ - государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

1.9.4 СНиП - строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

2. Предмет Договора и объект долевого строительства

2.1 По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого 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 принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2 «Объект долевого строительства» - квартира, часть Жилого дома (жилое помещение) имеющее следующие основные характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	
Площадь комнаты-3, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м	
Площадь лоджии , кв. м	
Площадь коридора	

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами. Площадь лоджии с коэффициентом 0,5 входит в общую проектную площадь квартиры и подлежит оплате на общих основаниях согласно договору.

Общая и жилая проектные площади и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Квартиры является изменение Общей проектной площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

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).

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.

Комплектация и характеристики Квартиры приводятся в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. Цена договора, сроки и порядок оплаты

3.1 Стоимость Квартиры (размер долевого участия в строительстве) составляет _____ (сумма прописью) рублей из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра общей проектной площади Квартиры, составляющей сумма цифрами (сумма прописью) рублей. Размер денежных средств подлежащих уплате Участниками долевого строительства Застройщику не является фиксированным, ввиду изменения общей приведенной площади квартиры согласно проектной документации после проведения измерения кадастровым инженером, а стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства, является фиксированной.

3.1.1 Если по результатам обмера общая площадь объекта долевого строительства меньше площади, указанной в п.2.2. договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу в оплате, исходя из расчета _____ (сумма прописью) рублей за 1 кв.м. Если по результатам обмера общая площадь объекта долевого строительства больше площади, указанной в п.2.2. договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу в оплате из расчета _____ (сумма прописью) рублей за 1 кв.м.. Доплата производится Участником долевого строительства в течении двух недель с момента направления уведомления Застройщика об окончательной цене договора.

3.2 Расчет с Застройщиком по уплате денежных средств, указанных в пункте 3.1 договора, осуществляется в следующем порядке:

Участники долевого строительства обязуются оплатить стоимость объекта долевого строительства путем перечисления денежных средств на специальный расчетный счет застройщика либо иными способами, не запрещенными законодательством в течение трех рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ.

3.3 Цена Договора включает в себя затраты Застройщика, на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Жилому дому территории, на выполнение работ по возведению лоджий, иных работ и затрат, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, и необходимых для ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства.

3.4 Денежные средства, уплаченные участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату участнику долевого строительства не подлежат. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

3.5 Право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участников долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта долевого строительства, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации

3.6 В стоимость Договора не включается: государственная пошлина и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы на техническую инвентаризацию (услуги кадастрового инженера) Объекта долевого строительства.

3.7 Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4. Права и обязанности сторон

Застройщик обязуется:

4.1 Обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные проектно-сметной документацией по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Жилого дома и для его сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, в

соответствии с требованиями действующих ГОСТ и СНИП.

4.1.1 Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на этапе строительства многоквартирного жилого дома.

4.1.2 Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных и пуско-наладочных работ по строительству многоквартирного жилого дома.

4.1.3 Контролировать качество строительно-монтажных работ, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования и строительства многоквартирного жилого дома и осуществлять приемку выполненных работ.

4.1.4 По запросу Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства многоквартирного жилого дома.

4.1.5 Ввести Жилой дом в эксплуатацию не позднее **«31» марта 2020г.**

4.1.6 В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию опубликовать его на официальном сайте в сети Интернет по следующему адресу: <http://garantstroy12.ru>

4.1.7 После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору, в состоянии и с характеристиками, согласно Приложению № 2 к настоящему Договору, не позднее **«30» июня 2020г.** Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, который подписывается уполномоченными представителями Сторон предусмотренным порядком п.4.1.9 настоящего договора.

4.1.8 Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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.

4.1.9 В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию (но не позднее одного месяца до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства) Застройщик обязан в порядке, предусмотренном Федеральным законом 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», уведомить Участника долевого строительства:

- об окончании строительства Жилого дома; - о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства; - о необходимости принять Объект долевого строительства; - о сроках передачи Объекта долевого строительства; - о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

4.2 При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи

Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, предусмотренного п.4.1.9 настоящего Договора, 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.

4.2.1 В случае явной невозможности завершения строительства Жилого дома в предусмотренный настоящим Договором срок не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения установленного Договором срока, но не более чем на 3 (три) месяца.

4.2.2 Использовать денежные суммы, полученные от Участника долевого строительства в качестве денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, по целевому назначению, в соответствии с п.1 ст. 18 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».

4.2.3 В соответствии со ст.23.2 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о 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.

4.2.4 По требованию «Застройщика» денежные средства с номинального счета перечисляются ему в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого требования в случае: 1) отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве; 2) отказа сторон от совершения сделки; 3) излишней уплаты «Застройщиком» денежных сумм.

Застройщик имеет право:

4.3 В случае просрочки Участниками долевого строительства внесения платежа в течение более чем три месяца Застройщик имеет право одностороннего отказа от исполнения обязательств договора в порядке, предусмотренном статьей 9 (девять) Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214 –ФЗ, реализовать объект долевого строительства и возвратить Участнику долевого строительства уплаченные им денежные средства без процентов.

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

4.3.2 Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязуется:

4.4 Своевременно оплатить Застройщику Цену Договора, указанную в п.3.1, п. 3.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Разделом 3 настоящего Договора.

4.4.1 Принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п.4.1.9 настоящего Договора

согласно Приложению № 2 к настоящему Договору по Акту приема-передачи.

С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке 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» Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением а также самостоятельно и за свой счет осуществлять чистовую отделку Квартиры.

4.4.2 Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.

4.4.3 До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, до получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру, в том числе, за последствия указанных действий.

4.4.4 До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Жилом доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

4.4.4.1 Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Дома (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

4.4.5 После подписания Акта приема-передачи Объекта, за счет собственных средств, самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на него. Все расходы по регистрации, получению паспортов оплачивает участник долевого строительства.

4.4.6 Использовать объект в соответствии с его назначением.

4.4.7 В течение трех дней после фактического получения квартиры по акту приема передачи заключить Договор на оказание коммунальных услуг и управлению общим имуществом многоквартирного дома с управляющей компанией.

4.4.8 Участники долевого строительства обязуются пройти инструктаж по правилам безопасного пользования газом в ООО «Газпром газораспределение Йошкар-Ола», заключить договора на поставку газа и техническое обслуживание, в течении 14 дней после получения сообщения от Застройщика.

Участник долевого строительства имеет право:

4.5 Получать по письменному запросу всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта.

4.5.1 Участники долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему договору только после уплаты всей стоимости объекта долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в соответствии с гражданским законодательством РФ. Уступка прав требований, предусмотренных настоящим договором, допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5. Гарантии качества

5.1 Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2 Требования к техническому состоянию Объекта долевого строительства Стороны согласовали в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.3 Гарантийный срок на:

- Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, устанавливающий качество в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документации, равен **5 (пяти) годам** со дня получения Застройщиком, в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию;

- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять **3 (Три) года** со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Жилого дома;

- на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: газовый котел, приборы учета воды, газа, электроэнергетики, стабилизаторы напряжения, электропроводку и пожарную сигнализацию будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

5.4 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 Участником долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Срок действия Договора

6.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4 Прекращение обязательств согласно п. 6.2 и п. 6.3 настоящего Договора не влечет за собой прекращение гарантийного срока, указанного в Разделе 5 настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

6.5 В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7. Порядок разрешения споров

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

7.2 Все споры и разногласия между Сторонами относительно настоящего Договора до обращения в суд подлежат разрешению в порядке предъявления письменных претензий.

7.3 В случае не достижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности, установленными законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность сторон

8.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

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

9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор). Освобождающие от ответственности

9.1 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

9.2 Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.

9.3 Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о

вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

9.4 Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

9.5 Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

9.6 Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются все обстоятельства, независимые от воли Стороны, заявляющей об их действии, наступление, и/или причины или последствия которых не могут быть разумным образом предсказаны и/или предотвращены такой Стороной, но при этом отсутствие денежных средств не является форс-мажорным обстоятельством.

10. Заключительные положения

10.1 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2 Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней извещать друг друга.

10.3 Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

10.6 Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку его персональных данных (включая автоматизированную обработку) в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г., в том числе передачу персональных данных третьим лицам - Прокуратуре РМЭ, Министерству строительства и архитектуре по РМЭ, Налоговой службе.

10.7 Участники долевого строительства не возражают о безвозмездной передаче наружных коммуникации (водопровод, канализация, электрические сети) на обслуживание в Муниципальное образование «Город Йошкар-Ола» в лице комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

10.8 Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, включая два Приложения, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участников долевого строительства, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. Перечень приложений к настоящему Договору

Приложение № 1. План Квартиры.

Приложение № 2. Комплектация и характеристики Квартиры.

12. Адреса, реквизиты, подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ГАРАНТ-
СТРОЙ 424020, Республика Марий Эл, город
Йошкар-Ола, ул. Красноармейская, д.
95 б, офис 10,
ИНН/КПП 1215186477/121501001,
ОГРН 1151215000463,
Отделение Марий Эл № 8614 ПАО Сбербанк
р/с 40702810537000003942,
к/с 30101810300000000630
БИК 048860630
Тел. 8-8362-48-84-00
Адрес электронной почты:
r488400@gmail.com

Директор

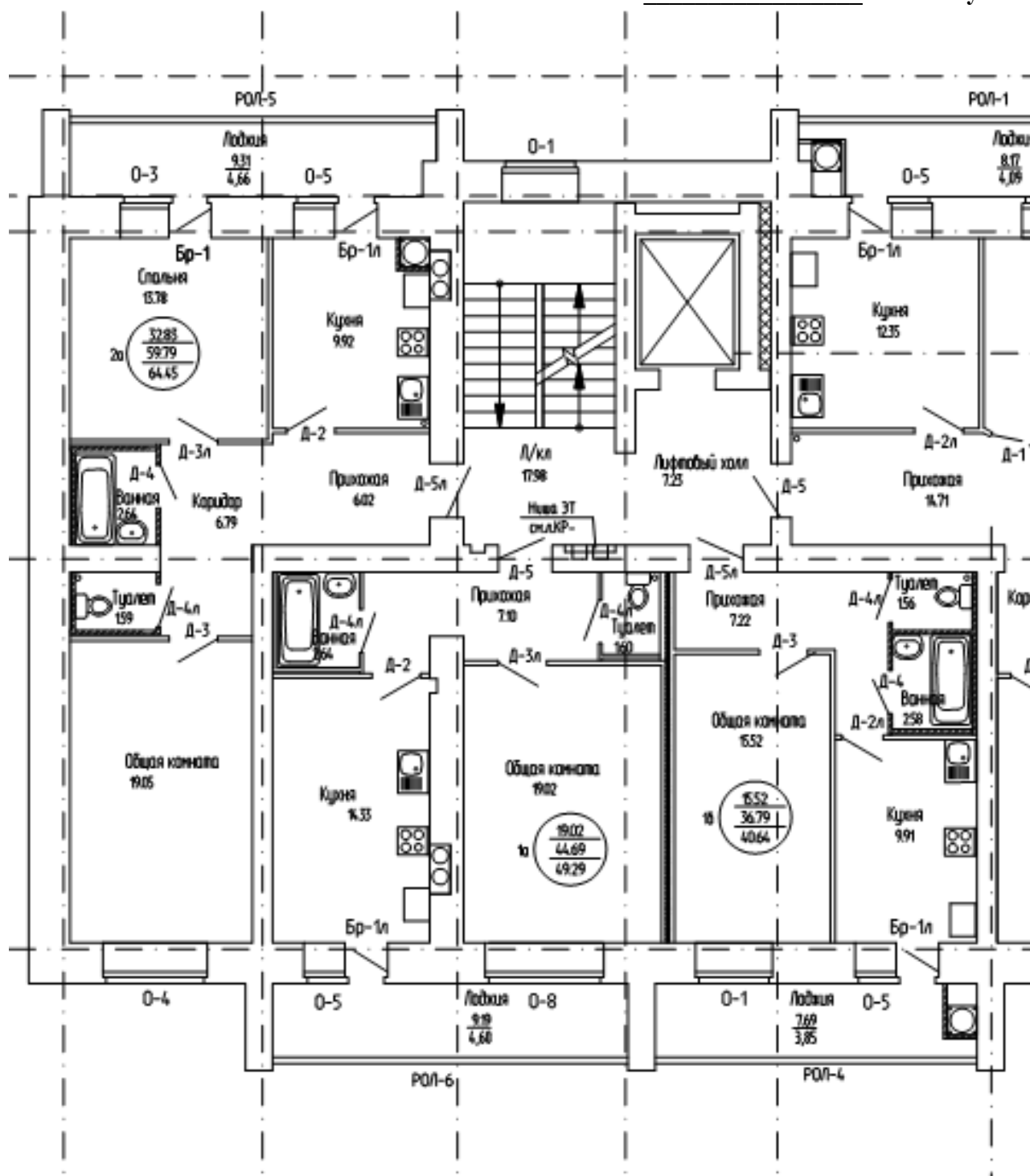
_____ **А.К. Полушин**

Участник долевого строительства:

_____ **ФИО**

План квартиры
 СОГЛАСОВАНО: ООО СЗ«ГАРАНТ-СТРОЙ»

А.К. Полушин



**Техническое состояние, квартиры
«Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, ул. Свердлова»
кадастровый номер земельного участка 12:05:0302006:1277**

Наружные стены	Кирпич керамический утолщенный поризованный, цветной облицовочный полнотельный силикатный кирпич.
Окна, балконные двери	Двухкамерные стеклопакеты (три стекла), профиль пластиковый, с установленной подоконной доской и откосами. Балконные рамы – пластиковый профиль с одинарным стеклопакетом.
Перегородки внутриквартирные	Силикатный кирпич, керамический кирпич
Перекрытие	Сборные, железобетонные многопустотные плиты
Двери наружные в квартиры	Деревянные
Внутриквартирные двери	Отсутствуют
Потолок	Заделка рустов без побелки и без шпаклёвки потолка
Стены	Оштукатурены, без шпаклёвки и оклейки обоями
Полы	Стяжка полусухим методом, без чистого настила
Санузлы	Раздельные, с гидроизоляцией на полу и стяжкой.
Водоснабжение	Стояки холодного водоснабжения без разводки внутренней системы и установки санитарно-технического оборудования
Канализация	Стояки без разводки внутренней системы и установки санитарно-технического оборудования
Отопление, горячее водоснабжение	Отопление и горячее водоснабжение от 2х контурного газового котла, с установкой радиаторов.
Счетчики	На холодную воду, газ и электроснабжение
Газификация	Установка двухконтурного газового котла, без газовой плиты
Телекоммуникационная связь	Установка компьютерной, телевизионной розетки
Радиофикация	Установка проводной радиорозетки.
Домофон	С подводкой и установкой трубки

**При выполнении работ Застройщик имеет право внесения изменений по замене равнозначных материалов и оборудования, а также допуска некоторых некритичных отклонений, не оказывающих влияние на надежность, устойчивость и безопасность объекта капитального строительства.*