

ДОГОВОР № 0М/П43/2017 участия в долевом строительстве

г. Йошкар-Ола

«__» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Митра-Плюс», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Отмахова Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт серии _____ номер _____, выдан _____, _____ г., зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны;

совместно именуемые в тексте настоящего договора «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **«Многоквартирный жилой дом с пристроенным паркингом, расположенный по адресу: РМЭ, город Йошкар-Ола, микрорайон «Оршанский», позиция 43**, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке общей площадью 4268,0 кв.м., кадастровый № 12:05:0505001:1611, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Орая 64, предоставленном по Договору аренды № 4 – ЗУ/2016 от 05 декабря 2016 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ «30» декабря 2016года, регистрационный номер 12-12/007-12/007/003/2016-8569/1). **Разрешение на строительство № 12-RU12315000-311-2016** от 20.12.2016 года выдано Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола». Проектная декларация от 20.12.2016 г. со всеми внесенными изменениями, размещенная на сайте: <http://www.mitraplus.ru>.

1.1.2. **Многоквартирный жилой дом**, имеющий следующий характеристики:

- Расположение - Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Орая 64;
 - Вид – многоквартирный жилой дом, состоит из 3 (трех) секций;
 - Назначение – жилое;
 - Этажность – 9 этажей;
 - Площадь жилого здания – 8993,7 м²;
- Общая площадь Многоквартирного жилого дома окончательно определяется по завершении строительства на основании сведений о фактической общей площади Многоквартирного жилого дома, указанных в технических документах (технический паспорт и (или) кадастровый паспорт или подобный документ), подготовленных Органом технической инвентаризации.
- Материал наружных стен – двухслойная теплоэффективная кладка: кладка из газобетонных блоков, лицевой цветной силикатный кирпич;
 - Конструктивная схема – сборно – монолитные каркасы рамной схемы, с несущими ограждающими конструкциями, возведенными на элементах каркаса с поэтажным опиранием;
 - Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные предварительно напряженные многоспустотные плиты;
 - Класс энергосбережения – «А»;
 - Сейсмостойкость - район не сейсмичный.

1.1.3. **Машино-место** – предназначенная исключительно для размещения легкового транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Общая площадь паркинга, где будет расположено машино-место составляет 1607,7 м², площадь застройки паркинга – 1687,6 м². Район для строительства объекта не сейсмичный. Паркинг – подземный, одноэтажный, неотапливаемый. Стены паркинга – фундаментные блоки. Перекрытие – монолитно-бетонное. Пол – согласно технической

документации. Предусмотрены следующие виды благоустройства: вентиляция, электрическое освещение, система автоматической пожарной сигнализации.

Объект долевого строительства – Машино-место, подлежащее передаче Дольщику по настоящему Договору, имеющее следующие характеристики:

Назначение - нежилое;

Строительный номер – _____;

Проектная площадь – _____ кв.м.;

Расположение Машино-места указано на плане, прилагаемом к настоящему Договору,

и которое по завершению строительства и ввода объекта в эксплуатацию подлежит передаче Дольщику в установленном порядке. Площадь и номер машино-места являются проектными и подлежат обязательному уточнению по итогам технической инвентаризации, проводимой ФГУП «Ростехинвентаризация», на основании технического паспорта на объект.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства Объекта за счет собственных и (или) кредитных (заёмных) средств в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Объекта – машино-места.

2.2. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику соответствующий объект долевого строительства – машино-место. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию - третий квартал 2018 года.

В случае задержки Дольщиком оплаты по договору Застройщик имеет право задержать передачу машино-места Покупателю на период задержки установленных настоящим договором платежей за машино-место.

2.4. Срок передачи Застройщиком и принятия Дольщиком машино-места и правоустанавливающих документов для регистрации права собственности на него — в течение 2-х месяцев со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (п.2.3).

2.5. Настоящий договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.6. Застройщик гарантирует, что права на объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена настоящего договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта и денежных средств на оплату услуг застройщика, и на момент подписания настоящего договора цена Машино-места составляет _____ (_____) **рублей**. Данная цена является фиксированной и не подлежит изменению, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

3.2. Право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность приобретаются Дольщиком за счет собственных средств. Уплата цены договора производится Дольщиком после государственной регистрации настоящего договора в следующем порядке:

- _____ (_____) **рублей** оплачивается Дольщиком в течении 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора;

3.3. Дольщик производит оплату за машино-место различными формами расчетов в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Цена договора подлежит изменению в следующих случаях:

- Дольщик дополнительно оплачивает стоимость изготовления кадастрового паспорта и технического плана на машино-место.

3.5. Доплаты, предусмотренные п.3.4 настоящего договора, Дольщик производит в течение двух недель с момента направления уведомления Застройщика об окончательной цене договора, но не позднее 1 месяца после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.6. Участник уведомлен и согласен, что площадь подлежащего передаче машино-места может измениться в результате произведенных обмеров помещения органами Ростехинвентаризации. Изменение площади машино-места не будет считаться ухудшением качества машино-места.

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. В установленные договором сроки обеспечить собственными и привлеченными силами строительство объекта, указанного в п. 1.1.1 настоящего договора, в соответствии с проектно-сметной документацией и ввести объект в эксплуатацию.

4.1.2. Застройщик гарантирует Дольщику выполнение в Объекте долевого строительства строительно-монтажных работ. Выполнить на Объекте долевого строительства следующие виды работ, предусмотренные проектной документацией и инструкцией по эксплуатации:

- Периметр (границы) машино-места будет обозначен путем нанесения на поверхность пола краской.

Виды работ в паркинге:

- стены - оштукатуренные по проекту, окраска;
- полы - выравнивающая стяжка, чистовое покрытие;
- потолки - затирка стыков, окраска;
- электроснабжение - монтаж приборов учета эл/энергии;
- подъемные ворота;
- входная металлическая дверь

После ввода объекта в эксплуатацию, в установленный срок передать Дольщику машино-место по соответствующему акту приема-передачи, а также правоустанавливающие и технические документы на него, инструкцию по эксплуатации, при условии полной оплаты стоимости машино-места и технической документации в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

4.1.3. Своевременно представить в УФСГРКиК по РМЭ документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, совершить иные, связанные с этим действия.

4.1.4. Застройщик обязуется обеспечить оформление прав и получение завершеного строительством Объекта долевого строительства Дольщиком в собственность не позднее фиксированного срока, установленного настоящим договором, либо предоставить Дольщику необходимый пакет документов для оформления права собственности Дольщика на завершённый строительством Объект недвижимости – машино-места не позднее фиксированного срока в случае если Дольщик оформляет право собственности самостоятельно.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Произвести оплату цены договора в полном размере, в порядке и в сроки, определенные разделом 3 настоящего договора.

4.2.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему в УФСГРКиК по РМЭ, нести все связанные с этим расходы;

4.2.3. После окончания строительства объекта, в течение 5 дней с момента получения уведомления Застройщика, провести осмотр машино-места и установление технического соответствия машино-места по условиям настоящего договора, изучить инструкцию по эксплуатации машино-места.

4.2.4. После получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и после окончательной оплаты стоимости машино-места согласно раздела 3 настоящего договора:

- в течение пяти дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности машино-места принять машино-место от Застройщика по акту приема-передачи, получить инструкцию по эксплуатации, правоустанавливающие и технические документы для

проведения государственной регистрации права собственности;

- с момента подписания акта приема-передачи нести все расходы по содержанию и обслуживанию машино-места, а также обеспечить его сохранность;

- в течение 10 дней с момента подписания акта приема-передачи машино-места осуществить государственную регистрацию права собственности в УФСГРКиК по Республике Марий Эл, нести связанные с этим расходы.

Обеспечить сохранность общего имущества объекта. Риск порчи или случайной гибели машино-места и общего имущества переходит от Застройщика к Дольщику после подписания акта приема-передачи машино-места. С момента подписания акта приема-передачи Дольщик также несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам.

4.2.5. Не производить технических изменений машино-места, эксплуатировать переданный по настоящему договору объект недвижимости в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Работы, предполагающие перепланировку или переустройство машино-места, запрещены. В противном случае, Дольщик самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

4.2.6. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства, 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 подземной автостоянки, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества подземной автостоянки, расходы по оплате электроэнергии Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки подземной автостоянки и прилегающей к ней территории, расходы по охране подземной автостоянки и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества подземной автостоянки и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования подземной автостоянки и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением.

4.3. Компенсировать (возместить) Застройщику при наличии затраты по электроснабжению машино-места согласно показаниям групп учета, на основании соответствующих документов энергоснабжающих организаций после выдачи Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию со дня передачи машино-места Дольщику до дня приема платежей за оказанные коммунальные услуги управляющей организацией или ТСЖ.

5. Порядок передачи машино-места и оформления права собственности.

5.1. Передача машино-места **Застройщиком** и принятие его **Дольщиком** осуществляются после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и окончательного расчета в соответствии с разделом 3 настоящего договора путем оформления в установленном порядке Акта приема-передачи машино-места.

5.2. Застройщик обязан передать Дольщику пронумерованное машино-место, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Гарантийный срок для объекта долевого строительства по настоящему договору составляет **пять лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет **три года** со дня подписания первого передаточного акта.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, самовольной перепланировки (переоборудования), проведенных Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных

предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

5.4. Передача машино-места и правоустанавливающих документов (ПУД), инструкции по эксплуатации объекта Застройщиком и принятие их Дольщиком осуществляется в срок, установленный п.2.4 настоящего договора.

В случае неоплаты или неполной оплаты стоимости машино-места по условиям настоящего договора, Застройщик имеет право продлить срок передачи машино-места Дольщику на период просрочки внесения платежей или расторгнуть договор в одностороннем порядке, предусмотренном законодательством РФ.

5.5. Право собственности на машино-место возникает у Дольщика после государственной регистрации этого права в УФСГРКК по РМЭ. Дольщик обязуется представить необходимые документы для государственной регистрации права собственности на машино-место в УФСГРКК по РМЭ в 10-дневный срок с даты подписания акта приема-передачи.

5.6. В случае нарушения сроков приемки машино-места, получения ПУД и инструкции по эксплуатации, предоставления документов на государственную регистрацию права собственности, предусмотренных п.п. 2.4, 5.4 настоящего договора, Дольщик обязан возместить Застройщику причиненные убытки в полном объеме.

6. Изменение, дополнение и досрочное расторжение договора

6.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, либо одной из сторон в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

6.2. 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.

6.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца или нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности, в том числе за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, издание акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Объекта.

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8. Прочие условия

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только с письменного согласия Застройщика и только после уплаты Дольщиком цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Дольщиком прав требований допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в УФСГРКК по РМЭ.

8.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение всего периода выполнения сторонами обязательств по нему.

8.3. Стороны обязуются хранить в тайне содержание настоящего договора.

8.4. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего договора, путем взаимных

переговоров. В случае не достижения согласия каждая сторона сохраняет за собой право обращаться в судебные органы по месту нахождения Застройщика.

8.5. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора в соответствии с действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков строительства при условии несвоевременного внесения денежных средств Дольщиком.

8.6. В случае изменения юридических адресов, стороны обязуются незамедлительно сообщить об этом друг другу.

8.7. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

8.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.9. Все приложения к настоящему договору, согласованные и подписанные Сторонами, являются неотъемлемой частью договора и подлежат исполнению Сторонами.

8.10. Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах по одному для каждой стороны и УФСГРКиК по Республике Марий Эл.

Подписи и реквизиты сторон:

«Застройщик»:

ООО «Митра-Плюс»: 424036, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Орая, д. 66, офис 6

ИНН 1215052427 КПП 121501001, ОГРН 1021200773340.

Р/счет 40702810600000400015 АКБ "ЧУВАШКРЕДИТПРОМБАНК" ПАО Г. ЧЕБОКСАРЫ

БИК 049706725, К/счет 30101810200000000725

тел. (8362) 34-11-22, 89027379457

«Дольщик»:

Гражданин

РФ

_____.

Застройщик: _____ **Отмахов С.П.**

Дольщик:

/ _____ /