

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Йошкар-Ола

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Митра-Плюс», (ООО СЗ «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 00 00 номер 000000, выдан Заводским отделом милиции УВД города Йошкар-Олы, дата выдачи 15.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: Республика Марий Эл, гор. Йошкар-Ола, ул. \_\_\_\_\_ д. 0 «А», кв. \_\_\_\_ именуемый (ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны;

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

**1. Термины и определения.**

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

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Митра – Плюс», расположенное по адресу: 424036, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Орая, д. 66, помещение 6, зарегистрированное Государственной регистрационной палатой при Министерстве юстиции Республики Марий Эл, 22.11.1996 г., о чем Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Йошкар-Оле 18.12.2002 года внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, ИНН 1215052427, ОГРН 1021200773340, привлекающее денежные средства граждан (дольщиков) для строительства (создания) многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Дольщик – гражданин РФ или юридическое лицо, которые в соответствии с настоящим договором приняли на себя обязательство уплатить обусловленную цену и принять часть объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию всего объекта.

1.3. Объект (дом) - «**Многоквартирный жилой дом поз. 45 со встроенно-пристроенным паркингом и встроенным блоком обслуживания в микрорайоне «Оршанский» г. Йошкар-Олы Республики Марий Эл**», строительство которого ведет Застройщик на земельном участке общей площадью 3547,0 кв.м. с кадастровым номером 12:05:0505001:2233, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-9 этажей, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенном по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Конакова. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Право Застройщика на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 05.12.2018 г. за № 12:05:0505001:2233-12/053/2018-1. Разрешение на строительство № 12-RU12315000-041-2019 от 18.07.2019 года выдано Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола». Проектная декларация от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г. со всеми внесенными изменениями, размещена на сайте: <http://www.mitraplus.ru>.

1.3.1. «Многоквартирный жилой дом поз. 45 со встроенно-пристроенным паркингом и встроенным блоком обслуживания в микрорайоне, «Оршанский» г. Йошкар-Олы Республики Марий Эл, имеет следующий характеристики:

- Расположение - Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Конакова;
- Площадь застройки – 1713 кв.м.;
- Функциональное назначение – многоквартирный жилой дом, со встроенно-пристроенным паркингом и встроенным блоком обслуживания - 11 этажей, количество этажей (включая технический чердак) – 10, количество подземных этажей – 1, состоит из 2 (двух) блок-секций (подъездов);
- Вид объекта – жилое;
- Назначение объекта – непроизводственное строительство;
- Общая площадь здания с учетом эксплуатируемой кровли ( с коэффициентом 0,3) – 9051,4 кв.м. Общая площадь объекта 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.

- Общая площадь квартир – 5067,04 кв. м.;
- Количество квартир – 80, в т.ч. 1-комнатных – 32; 2-х комнатных – 32; 3-х комнатных – 16;
- Количество нежилых (офисных) помещений - 8; вместимость паркинга (количество машино-мест) - 38;
- Строительный объем здания – 31200,0 куб.м., в т.ч. жилого дома – 23198,0 куб.м., встроенного блока обслуживания – 2314,0 куб.м., ниже отметки 0,0000 – 5688,00 куб.м.
- Материал наружных стен – облицовочный цветной силикатный кирпич; утеплитель; газобетонные блоки ВІКТОН;
- Конструктивная схема – каркасная (сборно – монолитные каркасы рамной схемы, с несущими ограждающими конструкциями, возведенными на элементах каркаса с поэтажным опиранием);
- Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многопустотные плиты;
- Кровля – плоская;
- Класс энергосбережения – «А+» (очень высокий);
- Сейсмостойкость – 5 баллов.

1.4. Объект долевого строительства – Объект долевого строительства - жилое (нежилое) помещение, машино-место, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.5. Подземный паркинг - общая площадь подземной стоянки (паркинга) составляет 1307,12 м<sup>2</sup>. Паркинг – подземный, одноэтажный, отапливаемый. Стены паркинга – фундаментные блоки. Перекрытие – монолитно-бетонное. Пол – согласно технической документации. Предусмотрены следующие виды благоустройства: вентиляция, электрическое освещение, система автоматической пожарной сигнализации.

## 2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом поз. 45 со встроенно-пристроенным паркингом и встроенным блоком обслуживания в микрорайоне, «Оршанский» г. Йошкар-Олы Республики Марий Эл (далее по тексту – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику соответствующий объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего договора, а Дольщик обязуется оплатить обусловленную договором цену в порядке и на условиях настоящего договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение (далее по тексту – объект долевого строительства и (или) Квартира), находящееся в многоквартирном жилом доме поз. 45 со встроенно-пристроенным паркингом и встроенным блоком обслуживания в микрорайоне, «Оршанский» г. Йошкар-Олы Республики Марий Эл со следующими характеристиками:

Характеристики объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией	Конкретное значение
Вид	
Назначение	
Строительный номер квартиры	
Подъезд (блок – секция)	
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 балкона) кв.м.	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв.м	
Площадь комнаты-3, кв.м	
Кухня, проектной площадью кв.м.	
Санузел, проектной площадью кв.м.	
Ванна, проектной площадью кв.м.	
Прихожая, проектной площадью кв.м.	

Внутриквартирный коридор	
Гардеробная, проектной площадью кв.м.	
Балкон, проектной площадью (с учетом коэффициента 0,3) кв.м.	

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 Объекта, указаны в Приложении № 2 «План Объекта долевого строительства», которое является неотъемлемой частью Договора.

2.3. Общая (проектная) площадь и номер жилого помещения (квартиры) являются условными и подлежат обязательному уточнению на основании данных кадастрового инженера, после проведенных обмеров по завершении строительства Объекта.

2.4. Настоящим стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни, помещений вспомогательного использования объекта долевого строительства (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. за счёт увеличения или уменьшения других помещений объекта долевого строительства (Квартиры), в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства и являются допустимыми. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей площади Квартиры является изменение Проектной общей площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (Пять) процентов. Изменение общей площади Квартиры больше чем на 5 (Пять) процентов является основанием для заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием изменений площади, цены, порядка расчетов.

2.5. Срок ввода Объекта в эксплуатацию - \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

Застройщик вправе без дополнительного согласования с Дольщиком досрочно завершить строительство Объекта, получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и досрочно исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства Дольщику

В случае неоплаты или неполной оплаты цены договора Застройщик имеет право задержать передачу объекта долевого строительства (квартиры) Дольщику на период просрочки внесения платежей или расторгнуть договор в порядке, предусмотренном действующем законодательством.

2.6. Срок передачи Застройщиком и принятия Дольщиком объекта долевого строительства (квартиры) и правоустанавливающих документов для регистрации права собственности на нее — в течение 2-х месяцев со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (п.2.5).

2.7. Квартира, являющаяся объектом долевого строительства будет передана Дольщику в следующей готовности, комплектации и характеристиками:

Полы во всех помещениях	полусухая цементно-песчаная стяжка
Окна и балконные двери	из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами
Остекление лоджий	рамы из ПВХ профиля с остеклением, в 1 стекло
Потолки в квартире	с заделанными рустами плит перекрытия, без побелки, с отверстиями в пустотах под дренаж скопившейся воды
Внутриквартирные двери	без межкомнатных дверей
Перегородки внутриквартирные	Полистеролбетонные перегородочные блоки
Санузел	Однокомнатные-совмещенный, двухкомнатные- отдельные, трехкомнатные-два отдельных сан.узла.
Отделочные работы	стены – черновая штукатурка
Счетчики электроэнергии	установлены в поэтажных щитках
Водоснабжение	ввод трубопроводов холодной воды с запорной арматурой, установленной в квартире
Канализование	канализационный стояк с установкой тройника
Телефонизация	точка подключения расположена в поэтажном эл. щитке
Радиофикация	точка подключения расположена в поэтажном эл. щитке
Телевидение	точка подключения в поэтажном эл. щитке
Балкон	Остекление, в 1 стекло.
Входная дверь	металлическая

Холодное водоснабжение	с установкой приборов учета
Горячее водоснабжение	поквартирное от газовых котлов, установленных в кухнях
Отопление	автономное газовое поквартирное с использованием настенного котла
Вентиляция	Вентиляция приточно-вытяжная с естественным побуждением.
Пожарная сигнализация	на потолке с установкой автономных дымовых оптико-электронных пожарных извещателей

2.8. 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».

2.9. 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 договора, подлежащая уплате Дольщиком для строительства (создания) объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2. настоящего договора \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. за 1 кв.м. Цена по настоящему договору определяется, исходя из общей площади квартиры, передаваемого Объекта долевого строительства (с учетом площади балкона с коэффициентом 0,3).

3.2. В цену настоящего договора **не входит стоимость установки в квартире домофона, стоимость изготовления кадастрового паспорта и технического плана на квартиру, которые оплачиваются Дольщиком** отдельно от цены, указанной в пункте 3.1 настоящего договора, по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика об окончательной стоимости объекта долевого строительства, но в любом случае до подписания передаточного акта на квартиру.

3.3. Цена договора является фиксированной и не подлежит изменению, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

3.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.4.1. Если по результатам произведённых обмеров, выполненных кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат на осуществление кадастровой деятельности, окончательная (фактическая) общая площадь объекта долевого участия (квартиры) будет отличаться от проектной, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, то Застройщик осуществляет полный перерасчет цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади объекта долевого участия (квартиры) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**.

3.4.2. В случае изменении характеристик объекта долевого строительства, на основании заключенного Сторонами дополнительного соглашения.

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.5.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Дольщик (Депонент): \_\_\_\_\_

Застройщик (Бенефициар): Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Митра Плюс».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования на счёт эскроу: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., но не более

шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.6. Днем исполнения денежного обязательства по оплате цены договора Дольщиком считается день поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.7. Цена договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов (лоджий), иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Квартиры, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

3.8. Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик сохраняет за собой право на получение полной цены Договора.

3.9. 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, расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги 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.

3.10. 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.

#### **4. Обязанности сторон**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Собственными силами и (или) силами привлеченных лиц построить (создать) в сроки, указанные в настоящем договоре, Объект в соответствии с проектно-сметной документацией, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, соответствующем договору, проекту, техническим условиям, регламентам, и иным требованиям законодательства РФ.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам, является разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством Объекта, утвержденного в установленном порядке.

4.1.2. После ввода Объекта в эксплуатацию, передать полученное разрешение на ввод многоквартирного жилого дома в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

4.1.3. После ввода Объекта в эксплуатацию, в установленный срок передать Дольщику объект долевого строительства (квартиру) по соответствующему акту приема-передачи в готовности, комплектации и характеристиками, предусмотренными настоящим договором, а также передать Дольщику правоустанавливающие и технические документы на нее, инструкцию по эксплуатации, при условии полной оплаты стоимости квартиры и технической документации в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

4.1.4. Обеспечить сохранность квартиры, составляющей Объект долевого строительства, и ее комплектность до передачи ее по Акту приема - передачи Дольщику.

4.1.5. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

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 УФСГРКК по РМЭ, нести все связанные с этим расходы;

4.2.3. Не вносить самостоятельно никаких изменений в проект строящейся квартиры в период

действия настоящего договора. Любая перепланировка или иные изменения и отклонения от проекта допускаются только с письменного разрешения Застройщика и на основании проекта перепланировки, выполненного проектной организацией. В противном случае Дольщик самостоятельно несет ответственность за вызванные этим негативные последствия. Все проектные, строительные и иные работы, связанные с изменениями и отклонениями от проекта, выполняются за счет Дольщика. Дольщик оплачивает стоимость работ по перепланировке до начала их выполнения, на основании расчетов Застройщика. За 3 месяца до планируемого окончания строительства объекта любые перепланировки не допускаются.

4.2.4. После окончания строительства объекта, в течение 5 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика, провести обследование технического состояния квартиры, изучить инструкцию по эксплуатации квартиры, осмотреть квартиру и подписать соответствующий технический акт о соответствии качества выполненных работ установленным требованиям при отсутствии претензий к качеству технического состояния квартиры. При наличии претензий Дольщика к техническому состоянию квартиры Стороны согласовывают сроки и способы устранения выявленных недостатков. После устранения Застройщик повторно уведомляет Дольщика о необходимости осмотра квартиры и подписании технического акта.

4.2.5. После получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и после окончательной оплаты стоимости квартиры согласно раздела 3 настоящего договора:

- в течение пяти дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности квартиры принять квартиру 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 квартиры, а также обеспечить ее сохранность;

- после подписания акта приема-передачи квартиры подать документы на государственную регистрацию права собственности в УФСГРКК по Республике Марий Эл, нести связанные с этим расходы.

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

4.2.6. 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 Дольщика.

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

## **5. Порядок передачи квартиры.**

5.1. Передача квартиры **Застройщиком** и принятие ее **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 квартиры. В случае неуплаты или неполной оплаты стоимости Объекта долевого строительства по условиям настоящего договора, Застройщик имеет право продлить срок передачи квартиры Дольщику на период просрочки внесения платежей или расторгнуть договор в порядке, предусмотренном Договором.

5.2. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая по обнаружению Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний Акт приема - передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом Договора, одностороннего Акта приема - передачи Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в следующих случаях:

5.2.1. Если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.2. Если оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, в связи с истечением срока хранения.

5.3. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторонами или составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком в соответствии с п. 5.2. Договора, Дольщик самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), расходы по оплате коммунальных платежей, а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

5.4. С момента создания Объекта долевого строительства, места общего пользования, лестницы, лифтовые и приквартирные помещения и оборудование, расположенное в них, непосредственно используемые для обеспечения нормальной эксплуатации и жизнеобеспечения жилого дома, поступают в общую долевую собственность собственников квартир.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **6. Качество и гарантии.**

6.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, составляет 5 (пять) лет с момента ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года с момента подписания первого Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок оборудования и комплектующих предметов многоквартирного дома и объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителями (газовое оборудование, счетчики, электрооборудование, стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления и т.п.) соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителем в соответствии с документацией, передаваемой Дольщику при передаче объекта долевого строительства.

6.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с недостатками Объекта долевого строительства при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

6.7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с недостатками технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование. 6.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного 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.

## **7. Изменение, дополнение и досрочное расторжение договора**

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

7.2. 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.

7.3. 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.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. 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.

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

## **9. Согласие на обработку персональных данных**

9.1. Заключая настоящий договор, Дольщик, 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.

9.2. Целью обработки персональных данных Дольщика является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Дольщик, как субъект персональных данных, является стороной.

9.3. В перечень персональных данных Дольщика, на обработку которых дает согласие субъекта персональных данных, входят:

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

9.4. Дольщик выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Дольщика по поручению Застройщика.

9.5. 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.

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

## **10. Прочие условия**

10.1 Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается 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 УФСГРКиК по РМЭ. С момента государственной регистрации перехода права требования по договору от Дольщика к новому Дольщику (Цессионарию) к последнему переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

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

10.3. Стороны обязуются хранить в тайне содержание настоящего договора. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами,



участующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.4. 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 подсудности, предусмотренной действующим законодательством.

10.5 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.

10.6. В случае изменения правового положения или каких-либо реквизитов сторон, имеющих отношение к исполнению настоящего договора, соответствующая сторона должна известить об этом другую сторону в течение 10 дней с момента принятия решения об изменении. Сторона, нарушившая данное положение, несет все риски, связанные с его неисполнением.

10.7. Недействительность какого – либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих условий.

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

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

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

10.11. При подписании настоящего договора Дольщик дает согласие Застройщику на продажу всех помещений, находящихся в подвальном помещении Объекта, которые согласно проекта не являются техническими помещениями и не входят в состав общего имущества собственников квартир (помещений) Объекта (при обеспечении нормальной эксплуатации узлов учета и распределения холодной воды, электроэнергии и системы канализации Объекта и свободного доступа к ним в случае необходимости проведения ремонтных работ).

10.12. Подписывая настоящий договор, Дольщик дает свое согласие на:

- межевание земельного участка, указанного в разделе 1 настоящего договора, а также их разделение на смежные участки, перераспределение, объединение;
- изменение вида разрешенного использования земельного участка, указанного в п. 1 настоящего договора, при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;
- снятие с кадастрового учета земельного участка, указанного в п. 1. настоящего договора, а также постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;
- регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;
- изменение границ указанного земельного участка путем их раздела (объединения) на земельные участки меньшего (большого) размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости.

10.13. До подписания настоящего договора Дольщик ознакомлен с проектной документацией на строительство Объекта долевого строительства, подготовленной Застройщиком. Содержание проектной документации Дольщику понятно, возражений не имеется.

**Подписи и реквизиты сторон:**

**«Застройщик»:**

**ООО СЗ «Митра-Плюс»:**

**«Дольщик»:**

**Гражданин РФ**

**Застройщик:** \_\_\_\_\_ **Отмахов С.П.**

**Дольщик:** \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

