

ДОГОВОР № []-2018
участия в долевом строительстве

г. Йошкар-Ола

[] года

Общество с ограниченной ответственностью «Жилой Комплекс «Княжино», в лице директора Вершинина Алексея Николаевича, действующий на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ [], именуемая в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор, далее именуемый «**Договор**», о нижеследующем:

1. Термины и определения

1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. «**настоящий Договор**» – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. «**Застройщик**» – Общество с ограниченной ответственностью «Жилой Комплекс «Княжино», которому принадлежит на праве аренды земельный участок по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, ограниченной деревней Данилово, улицами Молодежная, Архипова в селе Семеновка, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство № 12-RU12315000-204-2017, выданного «29» августа 2017 года Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола», в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте: КНЯЖИНО.РФ.

1.3. «**Участник**» – физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. «**Объект недвижимости**» – многоквартирный кирпичный жилой дом: **"Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (поз.10), расположенный на территории, ограниченной деревней Данилово, улицами Молодежная, Архипова в селе Семеновка города Йошкар-Олы"** на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Характеристики Объекта недвижимости:

Этажность	10 этажей (техподполье, нежилой этаж, 7 жилых этажей, холодный чердак)
Стены	Двухслойная (несущий слой – керамика 650мм, наружный слой – керамика 120мм.)
Перегородки	Силикатный кирпич – 90мм.
Материал перекрытий	Железобетонные конструкции
Кровля	Плоская - рулонная
Количество жилых помещений	98 (девятьюносто восемьь)
Количество нежилых помещений	33 (тридцать три)
Проектная общая площадь дома	9086,51 кв.м.
Класс энергоэффективности	A+
Сейсмостойкость	нет
Благоустройство	По проекту

1.5. «**Окончание строительства Объекта недвижимости**» – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.6. «**Объект долевого строительства**» – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.7. «**Общая площадь**» – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотопливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий), с соответствующим коэффициентом приведения (понижения), а именно – с коэффициентом 0,5 (ноль целых пять десятых).

1.8. «Окончательная Общая площадь» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотопливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий), с соответствующим коэффициентом приведения (понижения), а именно – с коэффициентом 0,5 (ноль целых пять десятых), которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ.

1.9. «Технические характеристики Объекта долевого строительства» – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, не законченном строительстве на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.10. «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» – согласованные Сторонами условия настоящего Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.11. «БТИ» – орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем, определяемый Застройщиком.

1.12. «Регистрирующий орган» – орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Предмет настоящего Договора

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости.

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.1 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

Жилое помещение с проектным номером [] , на [] этаже, в [] подъезде, проектной общей площадью [] кв.м., стоимостью [] ([]) рублей;

Права Застройщика на Объект долевого участия в строительстве на момент подписания настоящего Договора не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре и под арестом не состоят.

2.1.2. Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.2, 4.3 настоящего Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на дату заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

План Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору)

прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.3. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) – «01» октября 2019 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты предоставления Застройщику документов согласно п. 5.4.3. Договора обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

3. Правовое основание заключения Договора

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 50-2-1-3-0029-17 «05» апреля 2017 года.

3.2.2. Разрешение на строительство № 12-RU12315000-204-2017, выдано «29» августа 2017 года, Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола».

3.2.3. Земельный участок с кадастровым номером 12:05:3301001:6893, общей площадью 7236 кв.м., расположенный по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, ограниченной деревней Данилово, улицами Молодежная, Архипова в селе Семеновка, на основании договора аренды от 09.01.2017г.

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: **КНЯЖИНО.РФ**.

3.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к настоящему Договору, в том числе с проектной декларацией.

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей площади более чем на 5 (Пять) процентов от общей площади, по сравнению с Общей площадью, указанной в настоящем Договоре.

4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. Цена Объекта долевого строительства составляет [] ([]) рублей (далее – Цена Договора), из расчета [] ([]) рублей за 1 кв.м. площади.

Оплата по настоящему Договору производится Участником долевого строительства на расчетный счет либо внесением в кассу Застройщика следующим образом:

- [] ([]) рублей, в течении трех дней со дня государственной регистрации настоящего договора.

Днем исполнения денежного обязательства Участником долевого строительства считается день поступления денежных средств на расчетный счет и/или в кассу Застройщика. Участник вправе выполнить обязательство об оплате досрочно

Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1., 4.2., 4.3., 4.3.1. настоящего Договора.

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей площади

Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра.

4.3. Участнику в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты получения данных обмеров БТИ по указанному в настоящем Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку) направляется письменное Уведомление с указанием Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

4.3.1. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им Уведомления об изменении площади и заключения дополнительного соглашения, согласно пункту 4.3.3 настоящего Договора, оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

4.3.2. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, и заключения дополнительного соглашения, согласно пункту 4.3.3 настоящего Договора, возратить Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

4.3.3. Участник и Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Участником Уведомления об изменении площади обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, которое будет содержать данные об Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и уточненной Цене Договора.

4.4. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в п. 4.1 настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.5. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника, на оплату процентов за пользование заемными и кредитными средствами, привлекаемыми Застройщиком для обеспечения финансирования строительства Объекта недвижимости, а также на оплату суммы займа, основного долга кредита, государственных пошлин, согласований с разрешительными органами и организациями и иных расходов, связанных с созданием Объекта недвижимости.

4.6. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Объекта недвижимости является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.7. Возврат денежных средств Участника, независимо от причин расторжения настоящего Договора, осуществляется Застройщиком в безналичной форме путем перечисления их по реквизитам, указанным Участником в заявлении - требовании.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему Договору, по целевому назначению на строительство Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику для последующего самостоятельного проведения Участником за счет Участника отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с целевым назначением.

5.1.5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика законодательством Российской Федерации.

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора (уступки права требования по настоящему Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

5.4. Участник обязан:

5.4.1. Уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по Договору, в т.ч. Цену Договора в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора.

5.4.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту.

5.4.3. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 4.1 - 4.3 Договора в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.6. В соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации Участник, с даты принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства, до заключения договора управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом) с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, обязан вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, за управлением Объектом недвижимости, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходов по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства управляющей организации, указанной Застройщиком, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом). Плата за жилое помещение, коммунальные услуги, за управлением Объектом недвижимости, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходов по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства вносится авансом, в размере не менее чем за 4 (Четыре) месяца вперед, в течении 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства на основании соответствующих счетов управляющей организации, указанной Застройщиком и по расценкам такой управляющей организации.

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – в течение 6 (Шести) календарных месяцев, исчисляемых с «01» октября 2019 года.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим пунктом срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения извещения.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Стороны пришли к соглашению о том, что разумным сроком в рамках настоящего договора понимается, промежуток времени не превышающий три месяца.

6.4. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

6.5. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора

7. Особые условия и гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Уступка Участником права требования другому лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст.382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии предварительного письменного согласования договора (соглашения) уступки права требования по настоящему Договору с Застройщиком. Уступка Участником права требования по Договору допускается с даты государственной регистрации настоящего Договора и до даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

7.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.4. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.5. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

7.6. Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства предусмотрено строительство нежилого помещения участкового пункта полиции, которое не входит в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров

8.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет

ответственность перед Участником в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

8.5. В случае нарушения Участником условий на уступку права требования по настоящему Договору, указанного в пункте 7.2. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику согласно статье 388 ГК РФ штраф в размере 500 000 (пятьсот тысяч рублей).

8.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

9. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика

9.1. Застройщик обеспечивает исполнение следующих своих обязательств по настоящему Договору:

- по возврату внесенных Участником денежных средств в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и/или настоящим Договором;

- по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и/или федеральными законами денежных средств.

9.2. Обязательства Застройщика, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора, обеспечиваются залогом земельного участка с кадастровым номером 12:05:3301001:6893, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, ограниченной деревней Данилово, улицами Молодежная, Архипова в селе Семеновка, принадлежащего Застройщику на праве аренды, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта недвижимости, указанного в пункте 1.4 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

9.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения (Объекта долевого строительства) Участнику наряду с залогом, указанным в пункте 9.2 настоящего Договора, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику в порядке, предусмотренном ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, путем заключения договоров страхования с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (прежнее наименование «РЕСПЕКТ-ПОЛИС»), зарегистрированное ГУ Московская регистрационная палата 21.11.2000г., за №724.859, (ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574), лицензия СИ №3492. В соответствии с утвержденными страховщиком Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

9.4. На основании п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на земельном участке с кадастровым номером 12:05:3301001:6893 иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4 настоящего Договора.

Право залога, указанное в пункте 9.2 настоящего Договора, возникающее у Участника с даты государственной регистрации настоящего Договора, не распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения, которые будут возводиться Застройщиком на данном земельном участке.

Настоящим Участник выражает свое согласие на залог земельного участка, указанного в п. 9.2 настоящего Договора, в обеспечение обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым Застройщиком на строительство иных объектов недвижимости на данном земельном участке.

Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание, раздел, выдел земельного участка, указанного в п. 9.2 настоящего Договора, на его объединение или перераспределение с другим(и) земельным(и) участком(ами). Дополнительного письменного согласия Участника на указанные действия не требуется.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

10.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

10.4. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «План (позажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника» - на 1 (одном) листе.

10.6. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.7. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику и страховщику, указанному в п. 9.3 настоящего Договора, на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора и заключаемого Застройщиком и страховщиком, указанным в п. 9.3 настоящего Договора, договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору (оформления страхового полиса), по которому Участник является выгодоприобретателем.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора и вышеуказанного договора страхования, а также сроков архивного хранения настоящего Договора и договора страхования страховщиком, указанным в п. 9.3 настоящего Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

10.8. Настоящий Договор составлен в пяти экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

11.1. Застройщик:

ООО «Жилой Комплекс «Княжино»

424002, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д. 148 А, помещение III,
ИНН 1215181214, КПП 121501001, ОГРН 1141215003852, р/с 40702810016000001149, в Марийский
РФ ОАО «Россельхозбанк», к/с 30101810400000000721, БИК 048860721.
тел/факс: 8 (8362) 23-17-57, 23-17-87

Директор _____ /Вершинин А.Н. /

11.2. Участник:

_____ / _____ /

План (поэтажный)
Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства

Назначение объекта долевого строительства	Проектный номер жилого помещения	Этаж	Общая площадь жилого помещения кв.м.	Количество комнат	Площадь комнат кв.м.	Площадь помещений вспомогательного назначения кв.м.
Жилое помещение (№)						Санузел – Ванна – Кухня – Прихожая – Лоджия –

Застройщик: ООО «Жилой Комплекс «Княжино»

Директор _____/Вершинин А.Н. /

Участник:

_____ / _____ /

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На дату передачи Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

1. Объект подлежит передаче Участнику с выполнением Застройщиком следующих работ, в том числе:

- Улучшенная штукатурка стен (оштукатуренные, без шпатлевки, без обоев);
- Стяжка под полы;
- Затирка потолков под побелку (с заделанными рустами плит перекрытия, без побелки);
- Остекление окон и лоджии;
- Входная дверь в помещение, без межкомнатных дверей;
- Автономное отопление по проекту с установкой стабилизатора напряжения и газового котла, стоимость которых оплачивается Участником отдельно;
- Внутренняя электроразводка по проекту с установкой розеток и выключателей, без установки светильников;
- Приборы учета электроэнергии в местах общего пользования;
- Приборы учета холодной воды;
- Приборы учета газа;
- Канализационный стояк с установкой тройника;
- Телефонизация, радиофикация - по проекту;
- Металлическая подъездная дверь;
- Внутренняя отделка подъездов;
- Холодное водоснабжение;
- Газоснабжение – по проекту;
- Пожарная сигнализация – по проекту.

Оборудование (стабилизатор напряжения, газовый котел) и материалы, не включенные в настоящий пункт, в стоимость объекта недвижимости не включаются и оплачиваются Участником отдельно.

2. Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на стояках холодной, горячей воды и стояках системы канализации. Полотенцесушитель в санузле устанавливается. Система отопления монтируется полностью без отопительного оборудования (стабилизатора напряжения, газового котла).

3. В объемы обеспечения электроснабжения входит: индивидуальный прибор учета потребляемой электроэнергии, щит механизации ремонтно-отделочных работ с аппаратами защиты.

4. Стоимость внутренних отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены (за исключением работ и материалов, указанных в пунктах 1-3 настоящего Приложения).

5. Участник извещен, осознает и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (в том числе выполнение работ, указанных в п.1 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение работ не указанных в пункте 1 настоящего приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

Застройщик: ООО «Жилой Комплекс «Княжино»

Директор _____/Вершинин А.Н. /

Участник:

_____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ
документов для ознакомления Участника

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Договор аренды на земельный участок с кадастровым номером 12:05:3301001:6893 от «09» января 2017 года.
2. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 50-2-1-3-0029-17 от «05» апреля 2017 года.
3. Разрешение на строительство № 12-RU12315000-204-2017, выдано «29» сентября 2017 года, Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола».
4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: КНЯЖИНО.РФ.
5. Заключение Министерства строительства РМЭ.
6. Документы Застройщика:
 - 6.1. Устав ООО «Жилой Комплекс «КНЯЖИНО» (новая редакция), утвержден Решением учредителя от «24» октября 2014 года.
 - 6.2. Решение учредителя ООО «Жилой Комплекс «КНЯЖИНО» от «15» октября 2014 года.
 - 6.3. Свидетельство от «27» мая 2014 года о государственной регистрации юридического лица Общества с ограниченной ответственностью «Жилой Комплекс «КНЯЖИНО», бланк серия 12 №001231682, ОГРН 1141215003852.
 - 6.4. Свидетельство от «27» мая 2014 года о постановке на учет ООО «Жилой Комплекс «КНЯЖИНО» в налоговом органе по месту нахождения, бланк серия 12 № 001235416; ИНН/КПП 1215181214/121501001.
7. Схема планировочной организации земельного участка (Проектная документация, раздел: «Схема планировочной организации земельного участка»).
8. Правила страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденные Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ», от «23» июня 2017 года.

С указанными выше документами ознакомлен(а).

Участник: _____ / _____ /