**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_**

г. Йошкар-Ола «\_\_\_» мая 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации строительства»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Масленникова Дмитрия Витальевича, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**- именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые вместе в дальнейшем **«Стороны»,** заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, составленный сторонами в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 21 июня 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Гражданского кодекса Российской Федерации с использованием основных понятий и терминов, примененных в вышеуказанных документах.

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и /или с привлечением других лиц, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, построить (создать) **Многоквартирный пятиэтажный жилой дом поз. 5 по ул. Некрасова в пгт. Медведево Медведевского района Республики Марий Эл**, - 12:04:0870109:451, именуемый в дальнейшем «Жилой дом», и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства – квартиру со следующими характеристиками:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ квартиры (строительный)** | **Этаж** | **Количество комнат** | **Проектная площадь**\*\* **квартиры, м2** | **Общая площадь**\*\*\***квартиры, м2** | **Жилая площадь**\*\*\*\* **квартиры, м2** | **Подъезд** |
|  |  |  |  |  |  |  |

далее - «Квартира», с целью оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства (Квартиру).

***Термины и определения, используемые в Договоре:***

\*\*«Проектная площадь» – сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими [коэффициентами](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_208974/#dst100011), установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в [части 1 статьи 23](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/84a344373d46ed93bb4986bffab6c7b67945e73f/#dst100370)  [Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/)». Проектная площадь лоджии, балкона Квартиры указывается в настоящем Договоре с понижающими коэффициентами для лоджии – 0,5. Проектная площадь применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены Договора.

\*\*\*«Общая площадь» — сумма  площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балкона (лоджии).

\*\*\*\*«Жилая площадь» — сумма  площадей всех жилых комнат Объекта долевого строительства.

1.2. Все площади, указанные в настоящем Договоре, являются планируемыми и определены на основании проектной документации.

Почтовый адрес Жилого дома, площадь и номер Квартиры будут уточнены Сторонами после завершения строительства Жилого дома согласно документам органа технической/кадастровой инвентаризации и/или справки о присвоении Жилому дому почтового адреса.

Для достижения этой цели Участник долевого строительства вносит свои собственные (заемные) денежные средства (вклад) в порядке участия в долевом строительстве Жилого дома, а Застройщик обязуется направить средства Участника долевого строительства на строительство Жилого дома подрядным способом по договорным ценам и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства (при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора) по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

1.3.Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему Договору подтверждается следующими документами:

1) Договор аренды земельных участков в границах застроенной территории в отношении которой принято решение о развитии № 08/16 от 11.11.2016 г. (далее – договор аренды) и дополнительное соглашение от 14.12.2016 г. к договору аренды. По договору аренды и дополнительному соглашению к нему переданы земельные участки общей площадью 16530 кв.м., с кадастровыми номерами:

- 12:04:0870109:439, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, пгт. Медведево, площадь - 1401 кв.м.;

- 12:04:0870109:445, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, пгт. Медведево, площадь – 2879 кв.м.;

- 12:04:0870109:448, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, пгт. Медведево, площадь – 2346 кв.м.;

- 12:04:0870109:449, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, пгт. Медведево, площадь – 1626 кв.м.;

- 12:04:0870109:450, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, пгт. Медведево, площадь – 1902 кв.м.;

- 12:04:0870109:451, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, пгт. Медведево, площадь – 2893 кв.м.;

- 12:04:0870109:454, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, пгт. Медведево, площадь – 3483 кв.м.

Договор аренды зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл 06.12.2016 г., номер регистрации: 12/2/001-12/001/026/2016-2214/1.

Дополнительное соглашение к договору аренды зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл 25.12.2016 г., номер регистрации: 12/2/001-12/001/026/2016-5961/1

Договор аренды земельных участков заключен на основании пп. 13 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановления Администрации муниципального образования «Медведевское городское поселение» № 90 от 08.04.2016 года «О развитии застроенной территории (квартал застройки ограниченный улицами Медведево, Некрасова, Мира, бульваром Чернякова в пгт. Медведево)», Договора о развитии застроенной территории от 20.05.2016 г., договора об уступке права № 01/16 от 01.10.2016г.

2) Разрешение на строительство № 12-RU12507102-21п-2016 от 21.12.2016г.;

3) Законодательство Российской Федерации.

1.4.Застройщик гарантирует, что права на Квартиру под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

1.5.Срок окончания строительства Жилого дома - **I** квартал 2018 года.

1.6.Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства - II квартал 2018 года. Также допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

1.7 . Ответственность Застройщика ООО «УМС» застрахована по генеральному договору № 35-11137/2017 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 02 мая 2017 года, заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (Юридический и фактический адрес: 123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, д.12, офис 1705-1707, ОГРН 1027700355935, ИНН 7704216908) .

1.8.Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.1.2. Передать **Участнику долевого строительства** Квартиру в срок, указанный в п. 1.6. Договора, по акту приема-передачи или иному документу о передаче, в порядке, предусмотренном 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» (далее - «ФЗ № 214-ФЗ»).

2.1.3. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 1.5. Договора, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.4. Предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. Застройщик вправе:

- вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, 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», а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

2.3. Участник долевого строительства обязуются:

2.3.1. Обеспечить внесение денежных средств для долевого строительства Жилого дома в объеме, определенном настоящим Договором.

2.3.2. Нести в полном объеме расходы, не учитываемые в цене Договора (п. 3.1.Договора), связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, права собственности на Квартиру.

2.3.3. Не позднее чем в семидневный срок после получения от Застройщика уведомления о вводе Жилого дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче произвести окончательные взаиморасчеты по Договору с Застройщиком (в любом случае до подписания документа о передаче Квартиры) и принять от Застройщика Квартиру по подписываемому Сторонами документу о передаче.

2.3.4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия для исполнения настоящего Договора, а также незамедлительно подписывать все необходимые документы, требуемые для выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору и оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру.

2.3.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройства/перепланировки (установки/переноса внутриквартирных перегородок) Квартиры до получения Участником долевого строительства свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

В случае нарушения настоящего пункта Договора Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в т.ч. обязан получить требуемые согласования в уполномоченных государственных органах либо привести Квартиру в первоначальное состояние.

2.3.6. После подписания Сторонами документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства, последний обязуется подписать с управляющей/эксплуатирующей организацией, принявшей Жилой дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории (договора на коммунальное и техническое обслуживание).

Обязанность по оплате управляющей/эксплуатирующей организации коммунальных расходов и расходов по технической эксплуатации Квартиры и общих площадей Жилого дома (соразмерно площади Квартиры) возлагается на Участника долевого строительства с даты подписания последним документа о приеме Квартиры, если иной срок не предусмотрен настоящим Договором или соглашением Сторон.

2.3.7. Исполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, 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», а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

3. Цена договора.

3.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**, и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (два миллиона четыреста десять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.** В цену настоящего Договора входит стоимость газового котла, железной двери, технической документации, домофона, остекления балкона (лоджии).

3.2. Размер денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика** определен как произведение цены одного квадратного метра проектной площади Квартиры равной **33 000 (Тридцать три тысячи) рублей 00 копеек** и проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора;

3.3. Цена настоящего Договора оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

Денежные средства в размере **2 410 650 (два миллиона четыреста десять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей 00 копеек Участник долевого строительства** обязан оплатить в течение **3 (Трёх)** календарных дней после государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств в кассу **Застройщика** или любым незапрещенным законодательством Российской Федерации способом.

3.4. Цена настоящего Договора является не окончательной и подлежит уточнению в следующих случаях:

1) после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и уточнения фактической площади Квартир в соответствии с обмерами, произведенными организацией, осуществляющей техническую/кадастровую инвентаризацию. Сумма, подлежащая доплате Застройщику или возврату Участнику долевого строительства рассчитывается следующим образом: разница в площади между площадью Квартир, установленной по обмерам организации осуществившей техническую/кадастровую инвентаризацию и общей проектной площадью Квартир, указанной в 1.1. Договора умножается на **33 000 (Тридцать три тысячи) рублей 00 копеек**

2) в случае перепланировки Квартир данные работы, в том числе по подготовке изменений в проект, оплачиваются **Участником долевого строительства** отдельно, при этом затраты на перепланировку Квартир оплачиваются **Участником долевого строительства** не позднее чем через 5 дней со дня подготовки проекта перепланировки.

3) **Участник долевого строительства** производит дополнительную оплату затрат **Застройщика** по первичному пуску в эксплуатацию газового оборудования квартир с индивидуальным газовым отоплением.

Стоимость первичного пуска в эксплуатацию газового оборудования квартир с индивидуальным газовым отоплением оплачивается **Участником долевого строительства** в день приемки квартир по счету **Застройщика**.

Расчеты между Сторонами в случаях, предусмотренных пп.пп.1, 2 настоящего пункта производятся не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления.

3.5. Площадь Квартир по данным органа технической/кадастровой инвентаризации включает в себя жилую площадь, площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, а также площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом.

3.6. В соответствии с п.5 ст. 488 ГК РФ стороны договорились, что Объект долевого строительства не признаётся находящимся в залоге у **Застройщика**.

4. Гарантии качества

4.1. Застройщик гарантирует строительство Жилого дома и Квартиры в соответствии с проектной документацией на Жилой дом, проектной декларацией, строительными нормами и правилами.

4.2. Стороны договорились, что Квартира подлежит передаче в состоянии строительной отделки, а именно:

Строительство внутриквартирных перегородок согласно проектной планировке.

-Покрытие полов - стяжка из цементно-песчяного раствора.

-Потолки из ж/б плит с затиркой рустов между плит.

-Улучшеная штукатурка стен. (В сан.узлах простая штукатурка стен).

-Установка входных металлических дверей (без установки межкомнатных дверей)

-Установка пластиковых окон (без остекления лоджии).

-Установка домофона.

-Установка пожарных сигнализаторов.

-Установка водяного счётчика.

-Прокладка стояков водопровода и канализации с выпуском и установкой заглушек.

-Установка газового счётчика, газового котла, стабилизатора напряжения, сигнализатора загазованности. Прокладка труб отопления, к которым подключены радиаторы.Тип и количество радиаторов оговаривается в проекте дома.

-Подключение счётчика электроэнергии, электрические провода заведены в квартиру, выполнена разводка к розеткам, выключателям и потолочным люстрам, провода проложены под штукатурку.

4.3. Гарантийный срок на Квартиры составляет - 5 (Пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком **Участнику долевого строительства**.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства (Квартиры) составляет - 3 (Три) года с даты передачи объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком Участнику долевого строительства.

4.5. При обнаружении Участником долевого строительства после передачи Жилого дома в управление управляющей/эксплуатирующей организации отступлений качества Квартир от условий настоящего Договора и/или существенного ухудшения ее качества указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить Застройщику и управляющая/эксплуатирующая Жилой дом организация.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ и иным законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению ее качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Квартиры, но не могут быть менее чем 10 (десять) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Квартиры.

При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Квартиры от условий настоящего Договора и существенного ухудшения ее качества, а также наличия причинно­-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству Квартиры, при котором невозможность использования Квартиры очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Квартиры с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участнику долевого строительства.

5.3. При приемке Квартиры Участник долевого строительства обязан заявить Застройщику о всех ее существенных недостатках, в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.3.1. В случае непринятия без мотивированного обоснования Участником долевого строительства Квартиры в установленный настоящим Договором срок, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) ее качества.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы; наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, действия/бездействия органов государственной власти и местного самоуправления, запрещения органов государственной власти, управления и судебных органов.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия, если Сторонами письменно не будет согласовано иное.

**7.**Особые условия

7.1. Стороны определили, что подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, настоящему Договору, является документ о вводе Жилого дома в эксплуатацию.

7.2. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;

б) уплаты Застройщику в полном объеме как цены Договора согласно раздела 3 настоящего Договора, так и (при необходимости) неустойки (пени, штраф), предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и/или условиями настоящего Договора, либо при переводе долга на лицо, которому переходит право требования по Договору;

в) письменно уведомить Застройщика о предполагаемой уступке. Уведомление **Застройщика** осуществляется путем предоставления **Участником долевого строительства** письменного уведомления, которое должно содержать наименование договора, дату его заключения, подробные реквизиты стороны в пользу которой будет произведена уступка прав требования.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

7.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

В указанных целях Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет оформляет в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл право собственности на Квартиру.

8. Срок действия настоящего договора

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и считается заключенным с момента такой регистрации.

Правоотношения Сторон по настоящему договору возникают с даты его государственной регистрации.

Стороны обязуются незамедлительно принять все необходимые с их стороны действия, необходимые для проведения государственной регистрации настоящего Договора.

8.2**.** В случае изменения законодательства в период действия настоящего Договора Стороны будут руководствоваться действующим законодательством в соответствующий момент.

8.3. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения его действия в случаях и порядке, установленных ФЗ № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора.

8.4. Настоящий договор прекращается исполнением, а именно:

8.4.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

8.4.2. В случае неявки или необоснованного отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры и подписания передаточного акта или иного документа о передаче по истечении 60 (Шестидесяти) дней со дня получения им от Застройщика уведомления о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче (в том числе получения Застройщиком от оператора почтовой связи сообщения о возвращении уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу) Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче, при этом с даты составления Застройщиком указанных документов на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели или повреждения Квартиры.

8.4.3. В случае нарушения **Застройщиком** предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Участнику долевого строительства** Квартиры вследствие уклонения **Участника долевого строительства** от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры **Застройщик** освобождается от уплаты **Участнику долевого строительства** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств по настоящему Договору.

8.4.4. В случае нарушения **Застройщиком** предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Участникам долевого строительства** Квартиры вследствие уклонения **Участников долевого строительства** от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры **Застройщик** освобождается от уплаты **Участнику долевого строительства** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств по настоящему Договору.

8.4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента:

уплаты в полном объеме как цены Договора так и (при необходимости) неустойки (пени, штраф), предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством РФ. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

8.5.1. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, возврат **Участнику долевого строительства** денежных средств осуществляется в течение 30 (Тридцати) рабочих дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же предоставления **Участником долевого строительства** заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

9. Заключительные положения

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Если в ходе реализации Сторонами своих обязательств по Договору или в результате правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию документов выявится невозможность регистрации настоящего Договора или оформления права собственности Участников долевого строительства на Квартиру в порядке и на условиях настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих письменных документов.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд Республики Марий Эл.

9.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.4. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой и телеграфной связи.

9.5. При изменении реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до даты получения Стороной указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

9.6. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах: один - для **Застройщика**, один - для **Участника долевого строительства**, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью план Квартиры (Приложение №1).

10. Реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО «Управление механизации строительства»**424007, Россия, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, 107 ИНН 1215137293 / КПП 121501001ОГРН 1081215009622 выдан 23.12.2008 г.р/с 40702810437180106610 в Отделении№ 8614 Сбербанка России г. Йошкар-Олак/с 30101810300000000630, БИК 048860630Тел/факс: (8362) 63-04-12, 63-04-01Генеральный директор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Д.В. Масленников/ | **«Участник долевого строительства»:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1

к договору участия в долевом строительства

№ \_\_\_\_от «\_\_\_» февраля 2017 г.

**План Квартиры:**

(строительный № \_\_\_\_, этаж \_\_, S квартиры \_\_\_ кв.м.)

Вид многоквартирного дома: Многоквартирный 5-ти этажный жилой дом;

Назначение многоквартирного дома: жилой дом ;

Этажность многоквартирного дома: 5 (пять);

Общая площадь многоквартирного дома: 3145,35 кв. метров;

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: теплоэффективная слоистая кладка с облицовкой цветным силикатным кирпичом с расшивкой швов, толщиной 640 мм; многопустотные железобетонные панели;

Класс энергоэффективности: «В»; класс сейсмостойкости - ;

Назначение объекта долевого строительства: жилое помещение;

Количество комнат: \_\_\_\_\_\_ S комнат: \_\_\_\_\_ кв.м.; S помещений вспомогательного использования \_\_\_\_\_ кв.м.;

S лоджии/балкона \_\_\_\_\_ кв.м.



|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Д.В. Масленников/ | **Участник долевого строительства:**Директор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А.Шабалин/ |