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

г. Йошкар-Ола «\_\_»\_\_\_\_2024 года

 **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Теплогазстрой» (ООО «Специализированный застройщик «Теплогазстрой»)**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Мосеева Виталия Павловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**,**именуемый 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 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Гражданского кодекса Российской Федерации с использованием основных понятий и терминов, примененных в вышеуказанных документах.

1. **Предмет договора.**
	1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее по тексту – договор) **Застройщик** на основании разрешения на строительство №12-RU12315000-045-2022 от 09.04.2022 г., выданного Администрацией городского округа «Город Йошкар-Ола», обязуется в предусмотренные договором сроки своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом по адресу: г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Молодежная,** а после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства соответствующее помещение - квартиру (далее – объект долевого строительства).

Квартира приобретается в собственность.

* 1. **Участник долевого строительства** обязуется в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, **уплатить обусловленную договором цену, и принять объект долевого строительства** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного жилого дома.
	2. **Объектом долевого строительства** по настоящему договору согласно проектной документации является: **двухкомнатная квартира на четвертом этаже, с проектным номером \_\_, общей проектной площадью \_\_\_ кв. метров, (с учетом лоджии с коэф. 0,5), общей проектной площадью без учета лоджии \_\_\_\_ кв.м., комната 1 проектной площадью – \_\_\_ кв.м., комната 2 проектной площадью – \_\_\_ кв.м, кухня проектной площадью – \_\_\_ кв.м., ванна проектной площадью – \_\_\_ кв.м., туалет проектной площадью – \_\_\_\_ кв.м., прихожая проектной площадью – \_\_\_\_ кв.м., лоджия с учетом коэф. 0,5 – \_\_\_\_ кв.м.** в следующем виде:

- внутренние стены – кирпич, без штукатурки стен, без штукатурки дверных откосов;

- полы – ж/б плиты без стяжки, без стяжки балконных порогов;

- потолки – без побелки и шпатлевки по проекту

- оконные блоки - стеклопакеты из ПВХ по проекту

- с остеклением лоджий - стеклопакеты из ПВХ по проекту без монтажа подоконника (стоимость остекления лоджий оплачивается отдельно участником долевого строительства на условиях настоящего договора);

- входная дверь по проекту. Отделка (штукатурка) дверных откосов не производится. В случае, установки Застройщиком металлической двери – стоимость двери оплачивается отдельно участником долевого строительства на условиях настоящего договора

- без сантехнического оборудования (ванны, унитаза, мойки и раковины);

- без внутренних дверных блоков;

- без газовой плиты;

- без газовых подводок к стоякам;

- с установкой газового котла для поквартирного отопления (стоимость котла и комплектующие к нему оплачиваются отдельно участником долевого строительства на условиях настоящего договора), без проведения работ по его первоначальному пуску;

- с установкой счетчиков воды, газа, электрической энергии (стоимость счетчиков оплачиваются отдельно участником долевого строительства на условиях настоящего договора);

- электроснабжение - устройство электрической разводки с розетками, выключателями

- водопровод и канализация - устройство стояков (без приобретения и монтажа сантехнических приборов, гибких подводок к сантехническим приборам, окраски трубопровода, заглушек на трубы канализаций и водопровода)

- вентиляция – естественная проточно-вытяжная (без установки осевых вентиляторов)

- с полным подведением коммуникаций согласно проектной декларации;

- с установленными радиаторами отопления согласно проекта.

В доме предусмотрено поквартирное отопление

Технические характеристики объекта в соответствии с проектной документацией:

Вид: многоквартирный жилой дом

Назначение: жилое

Количество этажей – 11,

Общая площадь многоквартирного дома 6334,99 кв.м.,

Конструктивное решение:

Здание кирпичное, бескаркасное, с несущими продольными и поперечными стенами

Фасад – цветной кирпич. Наружные стены кирпичные: слоистая кладка, состоящая из трех слоев. Внутренние стены и перегородки кирпичные. Поэтажные перекрытия – ж/б плиты.

Класс энергоэффективности – наивысший (В). Класс сейсмостойкости–6 баллов 

Строительство осуществляется на земельном участке (кадастровый номер 12:05:3301001:7259, площадь – 3447,0 кв.м.), принадлежащих ООО «Специализированный застройщик «Теплогазстрой» на основании Договора купли-продажи земельного участка от 10.01.2022 г., дата регистрации 24.01.2022 г., запись регистрации 12: 05:3301001:7259-12/062/2022-3

2. **Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.**

2.1. Цена настоящего договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**.

* 1. Цена, указанная в п. 2.1. настоящего договора, является фиксированной и изменению не подлежит.
	2. Стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства (квартиры), указанного в п. 1.3 Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (тысячи) рублей.
	3. После проведения инвентаризации жилого дома ФГУП «Ростехинвентаризация», будет уточнена фактическая площадь квартиры согласно тех. паспорта. Цена настоящего договора подлежит изменению из расчета: стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства (квартиры), определенная в п.2.3. за один кв. м. фактической площади объекта долевого строительства.
	4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства).
	5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО КБ «Хлынов» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (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:

Эскроу-агент: Коммерческий банк АО «Хлынов», адрес: 610002, г. Киров, ул. Урицкого, 40, ИНН 4346013603, ОГРН 1024300000042 к/с 30101810100000000711 в Отделении по Кировской области Волго-Вятского главного управления Центрального банка Российской Федерации, БИК 043304711

Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Теплогазстрой»

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу в порядке, предусмотренном п. 2.7 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

**2.6.1 Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:**

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору № 38-2022Ю45(невозобновляемый кредит с установлением лимита выдачи) от 01 сентября 2022 года, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору. Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному банком в рамках Кредитного договора от 01 сентября 2022года № 38-2022Ю45:

Банк получателя: Коммерческий банк «Хлынов» (акционерное общество)

К/счет банка получателя: № 30101810100000000711 в Отделении по Кировской области Волго-Вятского главного управления Центрального банка Российской Федерации

БИК банка получателя: 043304711

ИНН получателя: 4346013603

Получатель:

Счет получателя:

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и задолженности по Кредитному договору от 01 сентября 2022года № 38-2022Ю45, средства направляются Кредитором Застройщику.

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: АО КБ «Хлынов» г. Киров

К/счет банка получателя: №30101810100000000711

БИК банка получателя: 043304711

ИНН получателя: 1215104509

КПП получателя: 121501001

ОГРН: 1051200093889

Получатель: ООО «СЗ «Теплогазстрой»

Счет получателя: 40702810500450000508

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

 Перечисление Застройщику либо направление на погашение задолженности Бенефициара по целевому кредиту, предоставленному банком, депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с целями договора счета эскроу;

Прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным 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»;

Возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации

* 1. Участник долевого строительства обязуется произвести расчет с Застройщиком по настоящему договору следующим образом:

рублей– за счет собственных средств после государственной регистрации в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в АО КБ «Хлынов».

**Стороны признают, что объект не находится в залоге у Застройщика**

- сумму, предъявленную к оплате в соответствии с п.2.4., п. 5.5., п. 5.6, настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется оплатить в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента направления Застройщиком уведомления о необходимости осуществления доплаты, но в любом случае, до подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства

* 1. В случае, если в соответствии с п 2.7. настоящего договора уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в определенный период, то систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном статьей 9 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».
	2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской федерации, действующей на день исполнения обязательств от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае оплаты стоимости объекта долевого строительства до государственной регистрации настоящего договора Застройщик вправе перечислить внесенные денежные средства обратно на счет участника долевого строительства. В данном случае оплата будет считаться не произведенной.

1. **Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.**
	1. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – 4 (Четвертый) квартал 2026 года (не позднее 31 декабря 2026 г), планируемая дата передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в срок с 31 января 2027 г., но не позднее 1-го (первого) квартала 2027 года (не позднее 31 марта 2027 г.) при условии выполнения Участником долевого строительства п. 2.5. Договора. Допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.
2. **Права и обязанности Застройщика**
	1. В случае, если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный в п. 3.1 настоящего договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (одной стопятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в порядке, предусмотренном статьей 6 (шесть) Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214 –ФЗ.
	2. Качество передаваемого объекта, указанного в п. 1.3 Договора должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.
	3. Гарантийный срок на передаваемый объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением использованных для строительства материалов и оборудования, гарантийные сроки на которые установлены заводами – изготовителями (согласно паспорту) или специальными техническими и градостроительными регламентами, и исчисляется с момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по двустороннему акту приема-передачи.Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, за исключением использованных для строительства материалов и оборудования, гарантийные сроки на которые установлены заводами – изготовителями (согласно паспорту) или специальными техническими и градостроительными регламентами, составляет 3 (три) года и исчисляется с момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по двустороннему акту приема-передачи.
	4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
	5. Застройщик передает в дар Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства принимает в дар улучшение Объекта долевого строительства в виде: внутренние стены – цементная штукатурка стен, полы - выравнивающая полусухая стяжка под чистовое покрытие, согласно п. 1 ст. 572 ГК РФ.
	6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительству несет Застройщик.
	7. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, в том числе и права на дар указанный в п. 4.5 Договора.
	8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.
	9. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, исключительно для строительства многоквартирного дома в соответствии проектной документацией. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство многоквартирного дома, в т.ч.: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования, и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности и пр.; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).
	10. В случае образования экономии полученных у Участника долевого строительства денежных средств таковая остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.
	11. Застройщик обязан представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора.
	12. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 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», Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 вышеуказанного Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 ст. 9 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».
	13. Участник уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельные участки с кадастровым номером 12:05:3301001:7259, а также имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у АО КБ «Хлынов» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Кредитному договору № 38-2022Ю45(невозобновляемый кредит с установлением лимита выдачи) от 01 сентября 2022 года. (далее «Кредитный договор»), предоставленной на строительство Объекта. При этом от АО КБ «Хлынов» получено согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в Объекте, оформленные в залог Кредитору, в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 15.4 Федерального закона 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», т.е. с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче площадей в Объекте участникам долевого строительства
	14. ***Настоящий Договор заключается Застройщиком с согласия АО КБ «Хлынов»***

4.14 Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

1. **Права и обязанности Участника долевого строительства.**
	1. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать настоящий договор участия в долевом строительстве в течение одного месяца с момента подписания договора.
	2. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему договору только после уплаты всей стоимости объекта долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в соответствии с гражданским законодательством РФ.
	3. Уступка прав требований, предусмотренных настоящим договором, допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.
	4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в размере, указанном в п.п. 2.4., 5.5, 5.6, настоящего договора и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.
	5. Застройщик приобретает и устанавливает своими силами или с привлечением третьих лиц газовый котел (в т.ч. газовое оборудование к нему), счетчики воды, газа, электрической энергии. В данном случае, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость газового котла, счетчиков воды, газа, электрической энергии (далее по тексту «Инвентарь») в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления счета. Приблизительная стоимость счетчиков воды, газа, электрической энергии -6500 рублей. Приблизительная стоимость газового котла – 60 000 рублей. Указанная стоимость является ориентировочной и будет уточнена после расчетов с поставщиками.
	6. Застройщик своими силами или с привлечением третьих лиц выполняет работы по остеклению лоджии согласно проектной документации. В данном случае, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость работ и материалов по остеклению лоджий на основании счета в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения требования. Приблизительная стоимость материалов и работ составляет 50000-90000 рублей в зависимости от размеров лоджии. Указанная стоимость является ориентировочной и будет уточнена после расчетов с поставщиками
	7. Участник долевого строительства после получения от Застройщика сообщения предусмотренного ст. 8 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», обязан приступить к принятию объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В случае выявления Участником долевого строительства факта несоответствия объекта долевого строительства условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества такого объекта или к иным недостаткам, создающих непригодное в предусмотренном договоре использование объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан представить Застройщику письменный мотивированный отказ в принятии объекта долевого строительства. В случае, если Участник долевого строительства не представит письменный мотивированный отказ в принятии объекта долевого строительства, то объект долевого строительства будет считаться сторонами соответствующим условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
2. **Порядок обеспечения исполнения обязательств Застройщиком**

6.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче квартир Участником долевого строительства по договорам заключенным для строительства на основании разрешения на строительство, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, обеспечивается согласно 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».

1. **Срок действия договора.**
	1. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.
	2. Прекращение действия договора не освобождает стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему договору.
2. **Ответственность сторон.**
	1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
	2. Застройщик освобождается от ответственности по настоящему договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, трактуемых в соответствии с законом.
	3. При возникновении споров и разногласий в связи с выполнением условий настоящего договора стороны будут стремиться урегулировать их путем переговоров.
	4. В случае невозможности урегулирования возникших споров и разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде.
3. **Конфиденциальность.**
	1. Весь объем информации, переданной и передаваемой Участником долевого строительства Застройщику при заключении на­стоящего договора и в ходе исполнения обязательств, возникающих из настоящего дого­вора, является конфиденциальной информацией.
4. **Заключительные положения.**
	1. Настоящий договор и уступка прав требования по договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ.
	2. Расторжение и изменение положений настоящего договора возможно по основаниям, предусмотренным ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.
	3. Во всем остальном, что не явилось предметом урегулирования настоящего договора, стороны руководствуются положениями законодательных актов, перечисленных в преамбуле настоящего договора.
	4. Изменения и дополнения настоящего договора действительны при условии их составления в письменной форме и подписания обеими сторонами.
	5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ.
	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.
	7. При реорганизации Застройщика обязательства Застройщика по настоящему договору в полном объеме распространяются на официального правопреемника.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**ООО «Специализированный застройщик «Теплогазстрой»424005, Республика Марий Эл,г. Йошкар-Ола, ул. Лебедева, д. 51Впочтовый адрес: 424005, Республика Марий Эл,г. Йошкар-Ола, ул. Лебедева, д. 51Вр/с 40702810837180008130 Отделение Марий Эл № 8614 ПАО «Сбербанк» к/с30101810300000000630, БИК 048860630 ИНН/КПП 1215104509/121501001 | **Участник долевого строительства:** |

**Застройщик ООО «Специализированный Участник долевого строительства**

 **застройщик «Теплогазстрой»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Мосеев В.П. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**