

ДОГОВОР № 1
участия в долевом строительстве
«Жилой дом (№2 по генплану) по ул.Севастопольская в г. Саранске»

город Саранск

«__» ____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управление строительства» (Зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Саранска 10 января 2012, ОГРН 1121326000014, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 13 № 001424530; ИНН/ КПП 1326220525/132601001, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 13 №001425003, от 10 января 2012 года; место нахождения: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, Проспект Ленина, д. 21, офис. 205), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Чеканина Сергея Анатольевича, действующего на основании решения №29/11/2018 единственного участника общества с ограниченной ответственностью «Управление строительства» от 29 ноября 2018г. и Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью _____, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить с привлечением денежных средств Участника долевого строительства «**Жилой дом (№2 по генплану) по ул.Севастопольская в г. Саранске**» (далее по тексту – «**Жилой дом**»), и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства - квартиру, имеющую характеристики, указанные в п.1.4. в Жилом доме, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод соответствующего Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Объект долевого строительства и доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома и инженерного оборудования являются единственным окончательным результатом денежных вложений Участника долевого строительства.

Нежилые помещения подвального и технического этажей, свободные от механического, электрического, санитарно-технического оборудования, не входят в состав общего имущества Дома и не входят в Объект долевого участия в строительстве по настоящему Договору, стоимость указанных нежилых помещений, расположенных в подвальном и техническом этажах, в долю инвестирования по настоящему Договору не включается.

Преимущественное право выкупа нежилых помещений подвального и технического этажей, свободные от механического, электрического, санитарно-технического оборудования предоставляется участнику долевого строительства.

1.3. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в органе осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оплата регистрации права собственности производится силами и за счет средств Участника долевого строительства.

Основания для начала строительства Жилого дома:

На момент заключения настоящего Договора Застройщик располагает следующими документами:

- проектная декларация от 18 июня 2019 года, опубликованная на сайте <https://uprav-stroi.nethouse.ru/> в сети Интернет;
- разрешение на строительство № 13-гу 13301000-450-2016 от 07 июня 2019 года, выдано Администрацией городского округа Саранск;

1.4 Жилой дом – жилой дом по ул. Севастопольская в г. Саранск, который будет построен Застройщиком в северо-восточной части г. Саранска, границами участка которого служат: с запада – участки индивидуальной застройки по улице Краснофлотская, с севера – участок индивидуального жилого дома, с востока – улица Севастопольская, с юга – участок под строительство жилого дома, и для строительства которого Застройщик привлекает денежные средства Участника.

Квартиры - объект долевого строительства, представляющий собой структурно обособленное помещение в Жилом доме, подлежащий передаче Участнику долевого строительства.

Параметры и характеристики квартир указаны в таблице

п/п	Номер Объекта долевого строительства	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	Площадь балконов, кв.м.	Площадь квартиры с учётом коэф. площади балконов, кв.м.	Стоимость Объекта долевого строительства в рублях
1	2	1	1	1	35,48	3,65	36,58	1 463 200

Описание Объекта долевого строительства:

Общая площадь Объекта долевого строительства уточняется после проведения обмеров кадастровыми инженерами. Номер квартиры является условным и подлежит уточнению после выдачи технического плана на многоквартирный жилой дом.

Объект долевого строительства передается в следующем состоянии:

- штукатурка внутренних поверхностей наружных стен;
- пол: цементно-песчаная стяжка;
- потолок – плита перекрытие без отделки;
- водопроводные стояки с установкой запорных кранов, приборов учета и заглушек;
- канализационные стояки с заглушками;
- пластиковые окна;
- радиаторы отопления;

- входная дверь;
- межкомнатные перегородки;
- электрооборудование: ввод в Квартиру, установка прибора учета и вводного распределительного устройства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартир, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

Графический план Объекта долевого строительства с расположением частей жилого помещения – комнат, помещений вспомогательного использования, балкона содержится в Приложении №1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.6. Объект долевого строительства расположен на земельных участках, используемых Застройщиком на основании – свидетельство о государственной регистрации права от «08» мая 2014г. серии 13 ГА № 875885, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

Кадастровый номер земельного участка 13:23:1103093:600.

– свидетельство о государственной регистрации права от «08» мая 2014г. серии 13 ГА № 875881, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

Кадастровый номер земельного участка 13:23:1103093:88.

– свидетельство о государственной регистрации права от «16» марта 2016г., выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

Кадастровый номер земельного участка 13:23:1103093:2330.

– свидетельство о государственной регистрации права от «04» февраля 2015г. серии 13 ГА № 964890, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

Кадастровый номер земельного участка 13:23:1103093:461.

– договор №448 аренды земельного участка от 05.10.2015г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 12.11.2015г., номер регистрации 13-13/001-13/012/2015-8999/1.

Кадастровый номер земельного участка 13:23:1103093:2260.

2. ГАРАНТИИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора документы, договоры и разрешения от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов лиц, Застройщиком получены и заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.2. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что до заключения настоящего Договора права на объект долевого участия в строительстве, не проданы и не отчуждены никаким иным способом, не пожертвованы и дарение их не обещано, в споре, в залоге и под запрещением (арестом) не состоят и никакими иными обязательствами перед третьими лицами не обременены и свободны от любых притязаний третьих лиц.

2.3. Планируемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию – не позднее 30 июня 2021г. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства составляет 6 (шесть) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

При этом Застройщик может досрочно передать Объект долевого строительства с согласия Участника долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Цена Договора на момент заключения составляет ____ (____) рублей, НДС не облагается.

Цена договора определяется как сумма произведения общей площади Объекта долевого строительства на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства и произведения площади лоджии на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства с применением понижающего коэффициента 0,5 и произведения площади балкона на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства с применением понижающего коэффициента 0,3.

3.2. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, включая лоджии (с учётом понижающего коэффициента) составляет 40 000 (Сорок тысяч) рублей, НДС не облагается.

3.3. Уплата цены Договора производится после государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия в установленные в п.3.4. договора периоды.

3.4. Цена договора оплачивается Участником в установленные настоящим пунктом периоды:

№ платежа	Период платежа	Сумма платежа
1.	До «31» декабря 2021года	
ИТОГО		

3.5. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит.

3.6. Для исполнения обязательств по уплате цены Договора Участник долевого строительства обязуется перечислить денежные средства в размере, указанном в п. 3.1. договора на расчетный счет Застройщика, указанный в Разделе 14 Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата цены Договора может быть произведена иным, не запрещенным законом способом, в том числе путем проведения зачетов.

3.7. В случае нарушения срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.8. В случае увеличения Фактической площади Объекта долевого строительства по результатам обмера кадастровыми инженерами, по сравнению с площадью, указанной в п.1.4. настоящего Договора более чем на 1 кв.м., Участник обязуется доплатить Застройщику цену Договора за всю разницу в площади, исходя из расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика к Участнику долевого строительства.

3.9. В случае уменьшения Фактической площади Объекта долевого строительства по результатам обмера кадастровыми инженерами, по сравнению с площадью в п.1.4. настоящего Договора более чем на 1 кв.м., Застройщик обязуется возратить Участнику переплату цены Договора за всю разницу в площади, исходя из расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства к Застройщику с указанием банковских реквизитов Участника долевого строительства для перечисления денежных средств.

3.10. Застройщик самостоятельно обращается в органы, осуществляющие технический учет жилищного фонда за изготовлением (выдачей) документов технического учета, в том числе за оформлением технического плана на квартиру, экспликации и иных документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру.

3.11. Участник долевого строительства несет расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и возможных дополнительных соглашений.

3.12. Экономия денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на строительство Объекта, по окончании строительства остается в распоряжении Застройщика.

3.13. Квартиры будет использоваться Участником для личного проживания после проведения в ней за счет и силами Участника отделочных работ. Право собственности на указанную Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный п. 2.3 Договора, по передаточному акту. При этом Застройщик обязуется сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение будет направлено Участнику долевого строительства по юридическому адресу Участника долевого строительства.

4.1.3. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, согласно п.1.4. настоящего Договора.

4.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.3. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее указанного в п. 2.3. Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

4.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, при этом Застройщик обязан сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, не менее чем за 14 рабочих дней до предстоящей передачи.

4.5. Застройщик вправе:

4.5.1. Вносить необходимые технические изменения в проектно-сметную документацию. В случае если вышеуказанные изменения затрагивают планировочные решения Объекта долевого строительства и связаны с переносом несущих конструкций, Застройщик информирует Участника долевого строительства о таковых.

4.5.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, в случаях предусмотренных настоящим договором.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

5.1.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.1.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

5.1.4. Со дня подписания акта приема-передачи оплачивать коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, связанные с техническим обслуживанием, ремонтом и эксплуатацией, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.5. Не выполнять перепланировку Объекта долевого строительства, не вносить изменения во внутренние инженерные сети до получения свидетельства о праве собственности на данный Объект долевого строительства. За самовольную перепланировку Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит на Участника долевого строительства со дня подписания акта приема-передачи.

5.3. Участник долевого строительства вправе:

5.3.1. До подписания передаточного акта потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.1.4. настоящего Договора и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

5.3.2. Обратиться к кадастровым инженерам для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.3.3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта.

5.3.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, в случаях предусмотренных настоящим Договором.

5.3.5. Уступить право требования по договору только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ (ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ).

5.3.6. По письменному поручению Застройщика Участник долевого строительства имеет право производить оплату стоимости приобретаемого по настоящему договору имущества путем оплаты стоимости производимых генеральным подрядчиком строительного-монтажных работ на расчетный счет генерального подрядчика.

5.3.7. По письменному поручению Застройщика Участник долевого строительства имеет право производить оплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд, обязанность по оплате которых в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ лежит на Застройщике.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о необходимости принятия Объекта долевого участия и о последствиях его бездействия.

6.2. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию и принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика. Принятие Объекта долевого строительства и акт оказания услуг Застройщиком оформляется единым актом приема-передачи, подписанным сторонами настоящего Договора.

В случае если Объект долевого строительства не может быть передан в предусмотренный договором 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 этой части. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.3. При уклонении (немотивированном отказе) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.2 настоящего Договора срок или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства, определяемого в сообщении о завершении строительства (создания) Дома, направленного Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признаётся перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приема-передачи (ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ).

6.4. В целях настоящего Договора:

- под немотивированным отказом от приемки Объекта долевого строительства понимается отказ, не обоснованный ссылкой на условия настоящего договора, или в качестве оснований для отказа от приемки Участник долевого строительства ссылается на не предусмотренные действующим законодательством основания;

- под моментом получения Сообщения о готовности Объекта следует понимать наличие у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного Сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участником долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения почтового отправления или в случае неудачной попытки вручения почтового отправления.

6.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально площади, занимаемой Объектом долевого строительства.

6.6. После подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры последний самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в праве на общее имущество объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

6.7. Регистрация права собственности, составление технической и иной необходимой документации для регистрации прав собственности на Квартиру производится за счет Участника долевого строительства.

6.8. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Основного договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона о долевом участии в строительстве;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

По требованию Участника долевого строительства Основной договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом участии в строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

7.2.1. Нарушения Участником долевого строительства срока оплаты более чем на один месяц.

7.2.2. Не приёмы или уклонения от приёмки Участником долевого строительства Объекта долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

8.2. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.1. Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора в судебном порядке, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных п.7.2.1. и п. 7.2.2. Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения (уведомления) о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и/или о необходимости принятия Объекта долевого строительства 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 (уведомления) 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.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2.1. и п.7.2.2. Договора, Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.6. В случаях, предусмотренных п. 7.2.2. Договора, Застройщик также вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Кроме того, Участник долевого строительства оплачивает все коммунально-эксплуатационные расходы, за период со дня получения от Застройщика уведомления до фактического принятия Объекта долевого строительства, либо возмещает их Застройщику.

8.7. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям и строительным регламентам, действующим на момент подписания акта приема-передачи.

9.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в тридцатидневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.д.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; забастовки, организованные в установленном порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств, извещать другую Сторону в срок не позднее двух недель.

12.4. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств будут служить документы соответствующих организаций.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

13.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

13.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат обязательной государственной регистрации.

13.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение пяти рабочих дней извещать друг друга.

13.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.7. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

13.8. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик» Общество с ограниченной ответственностью «Управление строительства»

430005, Республика Мордовия, г. Саранск, Проспект Ленина, д. 21, офис. 205, ИНН 1326220525, КПП 132601001, ОГРН 1121326000014, р/с 40702810439000000451 в Дополнительном офисе № 8589/0060 ПАО Сбербанк г.Саранск, к/с 30101810100000000615, БИК 048 952 615

Генеральный директор Чеканин Сергей Анатольевич

«Участник долевого строительства» _____

Приложения к договору: Приложение №1 «Извлечение из проектной документации квартиры»