ДОГОВОР № ___
участия в долевом строительстве Жилого дома

г. Саранск «------» ------ 2018 года

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление - 33» (ИНН 1326208140, КПП 132601001), юридический адрес: 430003, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кирова, дом 31, зарегистрирован 01.10.2008 г. в Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Саранска, за основным государственным регистрационным номером 1081326003780, Свидетельство № С-092-13-1094-13-210417, в лице Директора Сухова Рената Хасяновича, действующего на основании Устава и,

Участник долевого строительства:

гражданка Российской Федерации

далее именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. **Дом – «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Большевистской в г. Саранске (2 этап строительства)»,** строительство которого ведёт Застройщик по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская, дом 109а, на земельном участке, отведённом ООО «СМУ-33» на основании:

- Договора № 460 аренды земельного участка от 01 августа 2016 года, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская, дом 109а, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Мордовия 24.11.2016 г. за номером 13-13/00113/001/056/2016-1565/1, кадастровый номер земельного участка 13:23:0901146:69, площадь земельного участка составляет 2 325,0 кв.м.

1.1.2**.** Термины «Жилой дом», «Многоквартирный дом», «Дом» по тексту настоящего договора являются равнозначными.

1.1.3**. Объект долевого строительства (Квартира)** – часть дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики:

Строительный адрес квартиры:	«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Большевистской в г. Саранске (2 этап строительства)»
Номер квартиры	- (_____)
Этаж	- (_____)
Количество жилых комнат в квартире	- (_____)
Общая площадь м2 (по проекту)	- (_____)
Жилая площадь м2 (по проекту)	- (_____)
Площадь лоджии м2 (по проекту)	- (_____)
Проектная площадь (с учетом коэффициента) кв.м.	- (_____)

и которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Участника долевого строительства.

Площади квартир и нежилых помещений являются проектными и подлежат уточнению после выдачи застройщику технического плана на Дом.

1.1.4**. Застройщик** – юридическое лицо - Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление - 33» (ОГРН 1081326003780, ИНН 1326208140, КПП 132601001), имеющее:

- земельный участок кадастровый номер 13:23:0901146:69, расположенный по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская, дом 109а, принадлежащий Застройщику по праву аренды на основании Договора № 460 аренды земельного участка от 01 августа 2016 года, зарегистрированном в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Мордовия 24.11.2016 г. за номером 13-13/00113/001/056/2016-1565/1,

и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома на основании разрешения на строительство №13-ru 13301000-42-2018 от 06 февраля 2018 года, выданного Администрацией городского округа Саранск, и осуществляющее строительство дома по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская, дом 109а.

1.1.5. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.1.6. **Участник долевого строительства** - лицо, осуществляющее по настоящему договору долевое финансирование для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.1.7. **Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и проекте строительства, который предоставлен для ознакомления и хранится у Застройщика по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кирова, дом 31, оф.1

1.1.8. **Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства -** документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является исполнение сторонами договора следующих обязательств:

2.1.1. Участник долевого строительства обязуется в полном объеме профинансировать долевое участие в строительстве Дома в объеме и в срок, установленными в настоящем договоре, и принять по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Дома – Квартиры в порядке, определенном условиями настоящего Договора.

2.1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий объект долевого строительства – Квартиру в этом Доме - Участнику долевого строительства.

2.2. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента передачи объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства право аренды на земельный участок, и строящийся на нем Дом, расположенный по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская, дом 109а, считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

2.3. Надлежащим исполнением обязательств по настоящему договору является для Участника долевого строительства полная оплата участия в долевом строительстве и принятия Квартиры в собственность, для Застройщика – передача Участнику долевого строительства Квартиры, после ввода Дома в эксплуатацию в установленном законом и настоящим договором порядке.

2.4. Описание многоквартирного дома:

Вид – Многоквартирный дом;

Этажность 9 (девять)

Общая площадь многоквартирного дома – 7 432,48 (семь тысяч четыреста тридцать два целых сорок восемь сотых) кв. м.;

Материал наружных стен – кирпич;

Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные плиты;

Класс энергоэффективности – В;

Класс сейсмостойкости - Расчетная сейсмичность площадки по шкале MSK-64 составляет 6 баллов;

2.4.1. Описание Объекта долевого строительства:

- межквартирные стены:

- межкомнатные перегородки:
- ограждающие перегородки санузлов:
- дверь входная металлическая:
- окна:
- система отопления;
-водоснабжение и канализация;
- электроснабжение;
- слаботочные сети связи;
- вентиляция.

2.4.2. Описание лоджий и балконов:

- конструкция ограждения лоджии (балконов):

2.4.3. Застройщик не выполняет в Квартире в рамках настоящего Договора следующие виды работ:

- штукатурка, шпаклевка, окраска стен, потолков, трубопроводов и других конструкций;
- устройство стяжки;
- оклейка стен обоями;
- облицовка стен плиткой, устройство покрытий полов;
- установка межкомнатных дверей;
- установка сантехнического оборудования;
- иные работы по внутренней отделке Квартиры.

2.5. Площадь Объекта долевого строительства является проектной.

При выявлении разницы между договорной и фактической общей (определяемой по технической документации на Многоквартирный дом) площадью Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, Застройщик и Участник долевого строительства, с учетом выявленной разницы, заключают дополнительное соглашение к договору об изменении общей площади Объекта долевого строительства**,** площадей и иных параметров общего имущества в Многоквартирном доме, после чего производится дополнительный взаиморасчет. Если фактическая сумма общей площади Объекта долевого строительства окажется меньше договорной, застройщик в течение 10 дней после письменного обращения Участника долевого строительства возвращает ему денежные средства в размере стоимости выявленной разницы, определяемой как произведение цены квадратного метра (цена договора деленная на общую площадь квартиры с учетом лоджий и балконов) на разницу между проектной и фактической площадью.

Если фактическая сумма общей площади Объекта долевого строительства окажется больше договорной, Участник долевого строительства в течение 10 дней после письменного обращения Застройщика доплачивает ему денежные средства в размере стоимости выявленной разницы определяемой как произведение цены квадратного метра (цена договора деленная на общую площадь квартиры без учета лоджий и балконов) на разницу между проектной и фактической площадью.

3.Цена договора. Порядок изменения цены договора. Порядок расчетов между Сторонами

3.1. Цена договора определяется как сумма денежных средств, направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. На момент заключения настоящего договора цена составляет _____ (_____) рублей.

Денежные средства, уплачиваемые участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию застройщиком только в целях, определенных ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

Цена услуг Застройщика определяется как разница между суммой, полученной от участника долевого строительства в счет оплаты договора, и фактическими затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

Услуги Застройщика считаются оказанными участнику долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Цена договора может быть изменена Застройщиком по согласованию с Участником долевого строительства, в случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов и строительно-монтажных работ;

-увеличения стоимости кредитных (заемных) средств на финансовом рынке, изменению ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации.

- замены подрядных организаций, осуществляющих строительство Жилого дома и смены поставщиков строительных материалов;

- корректировки проектно-сметной документации, связанной с изменениями проекта строительства Жилого дома, замены отдельных видов работ и применяемых строительных материалов;

- необходимости выполнения дополнительных работ, связанных с обязательными для Застройщика требованиями органов государственного управления, местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством.

Изменение цены договора оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору согласно пункту 1 статьи 421 ГК РФ в следующем порядке:

В случае наступления обстоятельств, влекущих изменение цены договора согласно настоящему пункту, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости подписать дополнительное соглашение к договору. Участник долевого строительства обязан подписать данное соглашение в срок не позднее 5 рабочих дней с момента получения данного соглашения.

Участник долевого строительства вправе расторгнуть договор участия в долевом строительстве при несогласии с повышением цены договора. В таком случае внесенные Участником долевого строительства денежные средства в течение 3 банковских дней после подписания соглашения о расторжении настоящего договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства без уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами.

Цена договора не может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке в случае уплаты Участником долевого строительства всей суммы договора, указанной в п.3.1. в сроки, указанные в п. 3.1.1., и 3.1.2. настоящего Договора.

3.1.1. Цена договора определяется как сумма денежных средств направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Цена настоящего договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства определена сторонами и составляет _____ (_____) рублей. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

-аванс за счет собственных средств в размере _____ (_____) рублей**;**

- оставшаяся сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается в рассрочку в кассу организации их зачисления на расчетный счет Застройщика в срок до 30 мая 2019 г.

Участник долевого строительства гарантирует, что при оплате цены договора им не используются целевые кредитные или заемные средства иных кредитных организаций, юридических или физических лиц, за исключением кредитных средств, предоставляемых Банком.

3.2. Внесение долевого взноса осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке и сроки:

3.2.1. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей, внесены в кассу ПРОДАВЦА до подписания настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия, что подтверждается подписью Застройщика _____.

3.2.1.1.Денежные в размере _____ (_____) рублей оплачивается в рассрочку в кассу организации или их зачисления на расчетный счет Застройщика в срок до 30 мая 2019 г.

3.2.1.2. Обязательства участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения в кассу застройщика денежных средств или их зачисления на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам: р/сч 40702810839000000475 в Мордовском отделении № 8589 ПАО СБЕРБАНК г. Саранск, к/с 30101810100000000615, БИК 048952615.

3.3.Квартира приобретается в личную собственность - .

3.4.В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации).

3.5. Правообладатель гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта недвижимости на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

3.6 Застройщик самостоятельно обращается в органы, осуществляющие технический учет жилищного фонда за изготовлением (выдачей) документов технического учета, а также иных документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру.

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

3.8. Экономия денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на строительство Объекта, по окончании строительства остается в распоряжении Застройщика.(п.2 ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.)

4.Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Построить Дом и Объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Осуществить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по возведению Многоквартирного дома, обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для введения его в эксплуатацию;

4.1.4. Оказать участнику долевого строительства услуги Застройщика при создании (строительстве) Объекта долевого строительства (Квартиры). Застройщик вправе оказывать услуги как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в соответствии с настоящим договором.

4.1.6. Обеспечить сохранность Квартиры до ее передачи по акту Участнику долевого строительства.

4.1.7. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

4.1.8. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

4.1.9. Своевременно уведомлять Участника долевого строительства об изменении цены настоящего договора.

4.1.10. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в настоящем Договоре, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока ввода Дома в эксплуатацию, установленного в договоре.

4.1.11. Обеспечить оформление прав и получение завершенного строительством Объекта недвижимости Участником долевого строительства в собственность не позднее фиксированного срока, установленного Договором участия в долевом строительстве, либо предоставить Участнику долевого строительства (Заемщику Банка) необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства (Заемщика Банка) на завершенный строительством Объект недвижимости не позднее фиксированного срока в случае если Участник долевого строительства (Заемщик Банка) оформляет право собственности самостоятельно;

4.1.12. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по любой причине возвратить денежные средства Участнику долевого строительства (собственные и кредитные) путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства .

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с письменного согласия Участника долевого строительства.

4.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

4.2.3. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям настоящего Договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Оплатить обусловленную договором цену долевого участия в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленном настоящим договором.

4.3.2. В течение 10 календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры приступить к принятию Квартиры.

4.3.3. Совершать все необходимые действия для регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Республике Мордовия.

В случае передачи Квартиры в пользование до регистрации права собственности на нее Участник долевого строительства не вправе производить:

- реконструкцию изменение параметров Объекта долевого строительства, его частей (количества помещений, высоты, площади) и качества инженерно-технического обеспечения (п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);
- переустройство - установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования (п.1 ст.25 Жилищного кодекса РФ);
- перепланировку изменение конфигурации Объекта долевого строительства (п.2.ст.25 Жилищного кодекса РФ); без письменного согласия Застройщика и других Участников долевого строительства, а в случае необходимости, соответствующих органов.

В случае нанесения Участником долевого строительства ущерба в результате совершения перечисленных выше действий, последний обязуется принять все необходимые меры к устранению вреда, а также возместить весь причинённый ущерб Застройщику и третьим лицам и вернуть Объект долевого строительства и все иное поврежденное имущество в первоначальное состояние в течение 30 (тридцати) дней с момента обнаружения Застройщиком нарушений (ст.29 Жилищного кодекса РФ).В данном случае Застройщик не несёт гарантийных обязательств перед Участником долевого строительства и третьими лицами. В случае аварий внутренних тепло, энерго- и других сетей по вине Участника долевого строительства принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

4.3.4. Уведомить Застройщика о заключении договора уступки права требования в течение 5 рабочих дней с момента его подписания.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. В случае, если при приемке Квартиры выяснится, что недостатки в Квартире являются существенными, в одностороннем порядке отказаться от приемки Квартиры и от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата перечисленных денежных средств и уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством.

Существенными недостатками признаются: нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делаю его непригодными для предусмотренного договором использования.

7

5.Качество Квартиры. Гарантии качества

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1.3. настоящего договора, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Настоящим договором стороны установили следующие требования к качеству Объекта долевого строительства.

5.2.1. Требования к качеству отделки потолка:

- допускается наличие усадочных трещин в заделках между плитами (в рустах), не влияющих на безопасность Объекта долевого строительства;

5.2.2. Требования к качеству отделки пола:

- допускается наличие усадочных трещин на поверхности выравнивающего слоя плит перекрытия шириной раскрытия не более 3мм, наличие деформационных швов в выравнивающем слое плит перекрытия;

- выравнивающий слой плит перекрытия не является финишным.

5.2.3. Требования к качеству отделки стен:

- допускается наличие усадочных трещин на поверхности стен, не влияющих на безопасность Объекта долевого строительства, шириной раскрытия не более 1,5 мм;

5.2.4. Требования к качеству окон, балконных дверей, витражей:

- регулировка створок блоков не является гарантийным случаем, производится специалистами сервисной службы за счёт участника долевого строительства по мере необходимости.

- в монтажных швах блоков возможно образование мостиков холода;

- на нижней части стёкол окон в холодное время года возможно образование конденсата;

- допускается неплотное примыкание створок к раме (зазор не более 2 мм.) для обеспечения притока наружного воздуха с целью обеспечения воздухообмена в помещении;

- допускается разность длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов не более 15 мм.

- допускается частичное отсутствие в монтажных швах блоков наружного, внутреннего водоизоляционного, паронепроницаемого, пароизоляционного слоев;

- допускается неполное заполнение монтажных узлов монтажной пеной;

- допускается наличие установочных клиньев;

- замена уплотнительных резинок створок окна не является страховым случаем, уплотнительные резинки створок окна являются расходным материалом и подлежат замене квалифицированными специалистами сервисной службы за счёт участника долевого строительства по мере необходимости.

5.2.5. Требования к качеству внутренних инженерных коммуникаций и санитарно-технического оборудования:

- допускается выпадение конденсата на трубах холодного водоснабжения и магистрального водоотведения;

- шланги гибкой подводки являются расходным материалом и не подлежат замене Застройщиком. Гарантия на них не распространяется.

5.3. 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 инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Под недостатком по смыслу настоящего договора понимается несоответствие Объекта долевого строительства целям, для которых Объект долевого строительства обычно используется (для проживания).

Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, устанавливается на 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства.

В отношении технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, гарантийный срок устанавливается на три года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

5.4.Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков Объекта долевого строительства, обнаруженных при его принятии, если они не были оговорены в настоящем договоре, дополнительных соглашениях к нему, либо акте приема-передачи, составляемом при передаче Объекта долевого строительства.

5.5. Застройщик не несет ответственности по гарантийным обязательствам в случае ненадлежащей эксплуатации здания, коммуникаций и конструкций после передачи дома товариществу собственников жилья или эксплуатирующей организации.

5.6. В случае возникновения у Участника долевого строительства претензий по качеству квартиры и обращения с претензией к Застройщику, Участник долевого строительства обязуется в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения с претензией предоставить Застройщику доступ в Квартиру с целью проведения осмотра.

6.Срок и порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.

6.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – I полугодие 2020 года.

6.1.1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не ранее 15 дней и не позднее 12 месяцев с момента получения указанного разрешения путём подписания сторонами акта приёма-передачи. При этом Застройщик может передать Объект долевого строительства с согласия Участника долевого строительства ранее 15 дней с момента получения вышеуказанного разрешения, но не ранее даты ввода дома в эксплуатацию.

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

6.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию и принять Объект долевого строительства в течение 10 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.

6.3.1. 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.

6.3.2. При уклонении (немотивированном отказе) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 7.3 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 приёма-передачи.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признаётся перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приёма-передачи (ст. 8 Федерального закона № 214- ФЗ от 30 декабря 2004 г.).

6.3.3. В целях настоящего Договора:

- под немотивированным отказом от приемки Объекта долевого строительства понимается отказ, не обоснованный ссылками 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 возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника 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.

6.4. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, 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.

6.5. 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 (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

6.6. В течение 10 рабочих дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома последний передает полученное разрешение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав по Республике Мордовия, для обеспечения возможности государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

6.7. Регистрация права собственности на Квартиру производится за счет Участника долевого строительства.

6.8. Застройщик обязуется:

6.8.1. Передать Участнику долевого строительства в день подписания Акта приема-передачи КВАРТИРУ Инструкцию по эксплуатации квартиры в многоквартирном жилом доме, которая является неотъемлемой частью передаточного акта (далее по тексту - Инструкция).

6.8.2. Передать Участнику долевого строительства паспорта на приборы учета после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

6.9. Участник долевого строительства обязуется:

6.9.1. Принять под роспись от Застройщика Инструкцию в день подписания Акта приема-передачи КВАРТИРЫ, ознакомиться с ней и пользоваться установленными в ней положениями при эксплуатации КВАРТИРЫ.

6.9.2. Принять под роспись от Застройщика приборы учета после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав по Республике Мордовия.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г:

7.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем или в судебном порядке по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе, в случаях систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

7.5. 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. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (п. 4 ст. 9 Федерального закона № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 г.).

8. Особые условия

8.1. Технический план и кадастровый паспорт на Дом изготавливается и оформляется по инициативе Застройщика и за его счет, технические планы на отдельные квартиры в Жилом доме изготавливаются по инициативе Участника долевого строительства и за его счет.

9.Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России от суммы внесенных Участником долевого строительства денежных средств за каждый день просрочки.

10.Обеспечение исполнения обязательств по Договору

10.1. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик производит обязательные отчисления (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства в ППК «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства», созданный в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 N 218-ФЗ в размере 1,2 % от цены договора, установленной разделом 3 настоящего Договора.

11.Освобождение от ответственности (форс-мажор)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т. д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

12.Уступка прав требований по договору

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Право требования на объект долевого строительства указанный в п. 1.1.3 настоящего Договора не находится в залоге у застройщика (положение п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ к отношениям сторон не применяются).

13.Заключительные положения

13.1. 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.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней извещать друг друга. При отсутствии извещения об изменении почтовых и других реквизитов любая корреспонденция направляется по последнему известному Застройщику адресу и считается доставленной надлежащим образом, хотя бы адресат по данному адресу и не находился; причем корреспонденция считается надлежащим образом доставленной и полученной Участником долевого строительства в случае ее направления заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, или адресу фактического проживания на основании заявления Участника долевого строительства, и датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле этого уведомления.

Надлежащим образом оформленные Застройщиком уведомления, иные извещения Участника долевого строительства, не встретившие возражения (не опротестованные) им в течение 5 дней после их получения, считаются принятыми и одобренными Участником долевого строительства.

13.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.5. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.

13.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

13.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу и являющихся оригиналами.

14. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Строительно-монтажное управление-33»
430003, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кирова, дом 31.
ИНН 1326208140, КПП 132601001
Р/ Счет Получателя 40702810839000000475 в Мордовском отделении № 8589 ПАО СБЕРБАНК г. Саранск, к/с 30101810100000000615, БИК 048952615, ОКВЭД –45.21.1, ОКПО-86215804, ОГРН 1081326003780
Тел/факс 8(8342) 38-04-05

Участники долевого строительства:
гражданка Российской Федерации

Застройщик:
ООО «СМУ-33»
Директор

_____ /Сухов Р.Х./

Участники долевого строительства:

_____/

Извлечение из рабочего проекта
на строительный объект: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Большевистской в г. Саранске (2 этап строительства)»

АРХИТЕКТУРНЫЙ ПЛАН КВАРТИРЫ.

Описание квартиры:

Однокомнатная квартира под №___ расположенная на ___ (____) этаже 94-х квартирного жилого дома на улице Большевистская в городе Саранске, общей площадью ____ кв. м., в том числе жилая ___ кв.м., кухня – ___ кв.м., коридор – _____ кв.м.

Договор № ____ от «____» _____ 2018 г. Участия в долевом строительстве Жилого дома

«Застройщик» - Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление-33».

«Участник долевого строительства» - Гражданка Российской Федерации

Директор ООО «СМУ-33»

Сухов Р.Х._____

«СОГЛАСОВАНО»

_____