

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве**

г. Саранск

\_\_\_\_\_ 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Регионстрой»** (зарегистрировано Инспекцией Федеральной службы по Ленинскому району г. Саранска 26.02.2019, ОГРН 1191326001492; ИНН/КПП 1326253143/132601001; место нахождения: 430001, Республика Мордовия, город Саранск, улица Пролетарская, дом 130, офис 7), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Тычиной Ольги Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

ФИО, \_\_\_\_ года рождения, паспорт серии № \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

ФИО, \_\_\_\_ года рождения, паспорт серии № \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_,

совместно именуемые в дальнейшем «Участник», с другой стороны,  
при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

Для целей настоящего Договора и удобства пользования его текстом Стороны согласились использовать следующие термины и определения:

1.1. **Дом** - 10-этажный многоквартирный жилой дом, класс энергоэффективности – В+, который будет построен Застройщиком по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Крылова, д. 61, общей площадью 6822,34 кв.м. и для строительства которого Застройщик привлекает денежные средства Участника (ов).

Термины «Жилой дом», «Дом» по тексту настоящего Договора являются равнозначными.

1.2. **Квартира** – объект долевого строительства, представляющий собой структурно обособленное помещение в Жилом доме, подлежащий передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Описание объекта долевого строительства содержится в п. 2.4 Договора. Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Строительный номер квартиры	
Вид	Жилое помещение
Этаж	
Общая площадь, м <sup>2</sup> (по проекту)	
Общая площадь лоджии, м <sup>2</sup> (по проекту) с учетом коэффициента 0,5	
Количество комнат	
Площади комнат, м <sup>2</sup>	
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	
Площадь санузла, м <sup>2</sup>	
Площадь коридора, м <sup>2</sup>	

*Площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению после получения Застройщиком технического плана на Дом.*

*Номер квартиры является условным и подлежит уточнению после получения Застройщиком технического плана на Дом.*

Квартира передается Участнику частично без внутренней отделки. Перечень устанавливаемого Застройщиком в Квартире инженерного оборудования и проводимых им отделочных работ определен в пп. 2.4.1 настоящего Договора.

Графический план Квартиры с расположением частей жилого помещения – комнат, помещений вспомогательного использования, балкона/лоджии, указанием этажности, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Регионстрой», владеющее земельным участком на праве аренды в соответствии с п. 2.8. настоящего Договора и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного Жилого дома на основании **разрешения на строительство № 13-гу 13301000-44-2020 от 21 апреля 2020 года**, выданного органом местного самоуправления – Администрацией городского округа Саранск и осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу.

1.4. **Участник долевого строительства** – лицо, осуществляющее по настоящему Договору доленое финансирование строительства Квартиры.

1.5. **Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и проекте строительства, который предоставлен в Единой информационной системе жилищного строительства «наш.дом.рф», а также, хранится у Застройщика по адресу: 430001, Республика Мордовия, город Саранск, улица Пролетарская, дом 130, офис 7.

## 2. Предмет договора

Предметом настоящего Договора является исполнение сторонами Договора следующих обязательств:

2.1. Участник долевого строительства обязуется в полном объеме профинансировать доленое 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.

2.2. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, передать Участнику Квартиру.

2.3. Надлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору является для Участника полная оплата участия в долеом строительстве и принятие Квартиры в **собственность**, для Застройщика – передача Участнику Квартиры, после ввода Дома в эксплуатацию в установленном законом и настоящим договором порядке.

### 2.4. Описание Объекта долевого строительства:

- наружные стены: кирпичные с облицовкой и утеплителем;
- перекрытия – сборные железобетонные плиты с заделкой рустов;
- межквартирные стены: кирпичные, из кирпича керамического ГОСТ 530-2012 на ц/п растворе;
- межкомнатные перегородки: гипсовые пазогребневые плиты;
- пол: цементно-песчаная стяжка;
- стены: штукатурка;
- дверь входная – ДВП;
- окна: ПВХ профиль, подоконник;
- холодное водоснабжение и канализация – централизованные;
- горячее водоснабжение и система отопления – индивидуальное от двухконтурного котла;
- электроснабжение – установка прибора учета в этажном щите в общем коридоре, подводка сетей электроснабжения с поквартирной разводкой;
- слаботочные сети связи: прокладка до квартир;
- вентиляция: естественная.
- конструкция ограждения балконов: ПВХ-профиль с одинарным остеклением.

2.4.1. Застройщик передает Участнику Квартиру в степени готовности, включающей следующие устройства, приборы, оборудование:

- сантехническое оборудование;
- радиаторы отопления;
- электрооборудование: ввод в Квартиру 220 В, щит квартирный, электроразводка с установкой розеток, выключателей;
- газовая плита;
- двухконтурный котел;
- приборы учета газа и воды.

2.5. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. настоящего Договора, является проектной.

Если разница между договорной и фактической общей площадью Объекта долевого строительства не превышает 1 (одного) квадратного метра включительно, Застройщик и Участник отказываются от взаимных требований по возврату (доплате) денежных средств, в остальных случаях руководствуются положениями п.п. 3.4; 3.5.; 3.6. настоящего Договора.

2.6. Квартира будет использоваться Участником для личного проживания после проведения в ней отделочных работ. Право собственности на указанную Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством.

2.7. Квартира поступает в *совместную/общую доленую собственность* Участников в следующих пропорциях:

2.7.1. право на долю в размере  $\frac{1}{2}$  ( $\frac{1}{3}$ ,  $\frac{1}{4}$  и т.д.) в праве общей доленой/совместной собственности

на квартиру приобретает ФИО;

2.7.2. право на долю в размере  $\frac{1}{2}$  ( $\frac{1}{3}$ ,  $\frac{1}{4}$  и т.д.) в праве общей долевой/совместной собственности на квартиру приобретает ФИО

2.8. На момент заключения настоящего Договора Застройщик располагает следующими документами:

- проектной декларацией, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства «наш.дом.рф» в сети Интернет с положительным заключением Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия;

- **разрешением на строительство № 13-гу 13301000-44-2020 от 21 апреля 2020 года**, выданным Администрацией городского округа Саранск;

- правом аренды на земельный участок (**кадастровый номер: 13:23:1113249:467**), площадью **2537 кв.м**, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости 22.10.2019 года за № 13:23:1113249:467-13/038/2019-11.

2.9. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком многоквартирному жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельные участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

2.10. Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Многоквартирного жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера площади объекта долевого строительства на цену 1 кв. м площади объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. м площади объекта долевого строительства – \_\_\_\_\_00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. Площадь объекта долевого строительства – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м, что соответствует денежной сумме в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) **рублей 00 коп.** (НДС не облагается).

Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п.п. 3.5, 3.6.

3.2 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере: \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) **рублей 00 коп.** в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в уполномоченном Банке (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 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

3.2.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

**Депонент:** ФИО.

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) **рублей 00 коп.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: **в течение 5 (пяти) рабочих дней** после регистрации настоящего Договора вносится сумма в размере \_\_\_\_\_, 00 (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.**

**Срок условного депонирования денежных средств:** 2 квартал 2021 года.

**Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

3.3. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.4.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

3.4.2. корректировки площади Объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома более чем на 1 кв. м;

3.4.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.5. В случае, если в результате строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства (определяемая по технической документации на Дом и указанная в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства), уменьшится более чем на 1 кв.м., Участник вправе получить от Застройщика денежные средства в размере стоимости выявленной разницы, определяемой как произведение цены квадратного метра, указанной в настоящем Договоре, и разницей между проектной и фактической площадью. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.6. В случае, если в результате строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства (определяемая по технической документации на Дом) увеличится более чем на 1 кв.м. - Участник, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: подписать соглашение о перерасчете и произвести дополнительное перечисление на специальный счет эскроу денежных средств (за всю площадь, отличную от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора).

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

3.8. Участник несет расходы:

- по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником в соответствии с законодательством РФ;

- по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

- по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

- по составлению технической документации, оформлению прочих документов, касающихся Объекта долевого строительства, обязанность предоставления которых, не возложена действующим законодательством на Застройщика.

3.9. Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.10. Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства (п. 6.3 Договора) до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены, указанной в п. 3.1 Договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки.

## **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. Осуществить строительные-монтажные и пусконаладочные работы по возведению Дома, обеспечить строительство Дома и выполнение 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.

4.1.3. Оказать Участнику услуги Заказчика при создании (строительстве) Объекта долевого строительства (Квартиры). Застройщик вправе оказать услуги Заказчика как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.4. Передать Участнику Квартиру в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

4.1.5. Обеспечить сохранность Квартиры с комплектацией в соответствии с п. 2.4.1 Договора до передачи ее по акту Участнику долевого строительства.

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

4.1.7. Сообщать Участнику по письменному требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

4.1.8. Предоставлять по требованию Участника информацию о себе в соответствии с требованиями статей 3.1 и 20 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.1.9. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – Инструкция).

4.1.10. Застройщик уведомляет Участника в случае требования кредитора/уполномоченного банка о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на право аренды земельного участка, указанного в п. 1.3 настоящего Договора и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке Жилого дома, являющегося предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

4.1.11. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, Застройщик обязан заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

#### **4.2. Застройщик имеет право:**

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

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.

4.2.4. Застройщик имеет исключительное право (без согласования с Участником) на внесение изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома. При этом, под существенным изменением проектной документации Жилого дома подразумевается изменение общей проектной площади Жилого дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Жилого дома более чем на 3 (три) этажа.

#### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке в объеме и порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора и уплатить цену Договора до ввода в эксплуатацию Дома.

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 Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по 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 ущерба в результате совершения перечисленных выше действий, последний обязуется принять все необходимые меры к устранению вреда, а также возместить весь причиненный 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 и третьими лицами. В случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по вине Участника принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

4.3.4. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене или порче паспорта и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора.

4.3.5. Компенсировать Застройщику расходы по содержанию Помещения, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления Домом с управляющей организацией, которая осуществляет управление Домом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Помещения компенсировать Застройщику расходы по содержанию Дома, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Домом, содержанию общего имущества в Доме с момента подписания Передаточного акта до заключения договора управления Домом с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Доме.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.3.6. Участник в день подписания Сторонами Передаточного акта заключает с Управляющей организацией договор управления Домом.

4.3.7. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

4.3.8. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

4.4.2. 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. Качество Квартиры. Гарантии качества**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а также обязательным требованиям, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

5.2. Настоящим Договором Стороны установили следующие требования к качеству Квартиры:

5.2.1. Требования к качеству отделки потолка:

- отклонения по горизонтали плоскостей перекрытия (покрытия) на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должно превышать 40 мм.

#### 5.2.2. Требования к качеству отделки стен:

- отклонения плоскости стен от вертикали на всю высоту помещения не должно превышать 20 мм.;
- при приложении к плоскости стен (перегородок) двухметровой рейки имеются просветы не более 8 мм.;
- допускается наличие усадочных трещин на поверхности стен и перегородок, не влияющих на безопасность Квартиры, шириной раскрытия не более 1,5 мм.;

#### 5.2.3. Требования к качеству окон:

- регулировка створок оконных блоков производится специалистами сервисной службы за счёт собственника Объекта долевого строительства по мере необходимости;
- в монтажных швах оконных блоков возможно образование мостиков холода;
- на нижней части стёкол окон в холодное время года возможно образование конденсата;
- допускается неплотное примыкание створки окна к раме (зазор не более 2 мм.) для обеспечения притока наружного воздуха с целью обеспечения воздухообмена в помещении; Отклонение от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не более 4 мм (включительно) на 1 м длины.

5.3. Застройщик несет ответственность перед Участником за недостатки, обнаруженные в период гарантийного срока эксплуатации Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего Договора. Участник 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, в 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 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. Застройщик не несет ответственности за устранение дефектов Участником, которые возникли по вине Участника, третьих лиц (в том числе поставщиков коммунальных ресурсов) в случае нарушения ими правил эксплуатации Объекта долевого строительства, входящих в его состав конструктивных элементов, инженерного оборудования.

5.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков Объекта долевого строительства, обнаруженных при его принятии, если они были оговорены в акте приема-передачи, составляемом при передаче указанного Объекта.

5.6. Застройщик не несет гарантийной ответственности за недостатки, наступившие вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, либо по вине Участника или привлечённых им третьих лиц (п.7 ст.7 Федерального закона № 214-ФЗ).

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

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

5.9. В отдельных случаях элементы работ, указанных в пунктах 2.4 и 5.2 Договора, могут не соответствовать требованиям СП и ГОСТ. Данные несоответствия, в случае, если они не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по целевому назначению (проживанию), недостатками (дефектами) по смыслу настоящего Договора Сторонами не признаются.

Требования СП и ГОСТ, а именно:

- СП 63.13330.2012 Бетонные и железобетонные конструкции;
- СП 30.13330.2016 Внутренний водопровод и канализация зданий;
- СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные;
- СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции;
- СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия;
- СП 73.13330.2016 Внутренние санитарно-технические системы;
- СП 60.13330.2016 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха;
- СП 124.13330.2012 Тепловые сети

не влияющие на конструктивные особенности Объекта долевого строительства и не делающие его непригодным для проживания, приводятся в соответствие чистовой отделкой.

5.10. При наличии у Участника замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, не являющихся существенными и не препятствующими использовать Объект долевого строительства по назначению, Участник не вправе отказаться от подписания Передаточного акта, при этом Стороны одновременно с подписанием передаточного акта подписывают протокол замечаний в отношении недостатков Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту долевого строительства. В случае обоснованности таких замечаний, недостатки должны быть устранены Застройщиком в срок 30 (тридцать) календарных дней.

## **6. Срок и порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.**

6.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – **4 квартал 2020 года.**

6.1.1. Застройщик обязуется в срок не позднее 10 (десяти) месяцев со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по Договору передать Участнику Объект долевого строительства. При этом Застройщик может досрочно передать Объект долевого строительства с согласия Участника.

6.1.2. С момента передачи Участнику долевого строительства Квартиры, право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на Объект долевого строительства. Возникший на основании договора с уполномоченным банком залог права аренды земельного участка прекращается с момента передачи Участнику в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона № 214-ФЗ, Объекта долевого строительства в Жилом доме построенном на данном земельном участке.

6.2. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан направить Участнику 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.

6.3. Участник 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 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 от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3 настоящего Договора срок или отказе Участника 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, вправе составить односторонний акт приёма-передачи.

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

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 ссылается на не предусмотренные действующим законодательством основания;

- под моментом получения Сообщения о готовности Объекта следует понимать наличие у Застройщика сведений о получении Участником указанного Сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника 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, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника,



принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ Участнику на праве общей долевой собственности, пропорционально площади, занимаемой Объектом долевого строительства.

6.5. После подписания Участником 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.

6.6. В течение 10 рабочих дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома последний передает полученное разрешение в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия для обеспечения возможности государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

6.7. Застройщик обязуется:

6.7.1. Передать Участнику в день подписания Акта приема-передачи Квартиры Инструкцию, предусмотренную п. 4.1.9.

6.7.2. Передать Участнику паспорта на счетчики воды в согласованные сторонами сроки.

6.8. Участник долевого строительства обязуется:

6.8.1. 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.

6.8.2. Принять под роспись от Застройщика паспорта на счетчики воды в согласованные сторонами сроки.

## **7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

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

7.3. В случае неисполнения Участником принятых на себя обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае, если Участником при единовременном вносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа более чем на два месяца (п. 4 ст. 5 ФЗ № 214 – ФЗ).

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п.п. 1-3 и 5 ч. 1 ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

По требованию Участника договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.5. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем или в судебном порядке по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, в том числе, в случаях систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа более чем два месяца (ч. 5 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ), а так же в случае, предусмотренном ч. 11 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.6. 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).

## **8. Особые условия**

8.1. Технический план на Дом изготавливается и оформляется по инициативе Застройщика и за его счет, технический план на отдельные квартиры в Жилом доме изготавливаются по инициативе Участника (либо лица, которому Квартира передана по указанию Участника) 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, предусмотренных пп. 6.1.1 настоящего Договора, 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. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

10.1. 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.

## **11. Уступка прав требований по договору**

11.1. Если цена Договора выплачена Участником не в полном объеме, уступка прав требований в таком случае по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. В случае отсутствия такого согласования, соглашение об уступке права требования признается Сторонами незаключенным и по завершению строительства Объект долевого строительства передается Участнику по Акту приема-передачи.

11.2. В случае уступки Участником прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

## **12. Заключительные положения**

12.1. 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.

12.2. 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 в случае ее направления заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, или адресу фактического проживания на основании заявления Участника, и датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле этого уведомления.

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

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

12.5. 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.

12.6. 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.

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

12.8. Настоящий Договор составлен на \_\_\_ (\_\_\_\_\_) листах, в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу и являющихся оригиналами:

-один экземпляр - Застройщику;

-один экземпляр – Участнику долевого строительства;

-один экземпляр - в уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.9. Участник долевого строительства подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой или попечительством, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

12.10. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

### 13. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

#### ***ЗАСТРОЙЩИК:***

**ООО «СЗ «Регионстрой»**

Почтовый адрес: 430001, Республика Мордовия, город Саранск, улица Пролетарская, дом 130, офис 7.

ОГРН 1191326001492 ИНН/КПП 1326253143/132601001

р/с 40702810739000000258 в МОРДОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8589 ПАО СБЕРБАНК Г. Саранск, к/с 30101810100000000615, БИК 0489 52 615.

Директор \_\_\_\_\_ /Тычина О.В./

М.П.

#### ***УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА***

Ф.И.О. \_\_\_\_\_, года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Телефон : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /