

Договор №__
участия в долевом строительстве

г.о.Саранск

__ ноября 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «МЕГАПОЛИС», юридический адрес: 430030, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д. 12, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице серии 13 № 001448420, выдано Межрайонной инспекцией ФНС №1 по Республике Мордовия 25.04.2014 г., ОГРН 1141327000980, Свидетельство о постановке юридического лица на учет в налоговом органе серии 13 № 001502290, выдано МИФНС России №1 по РМ 25.04.2014 г., ИНН/КПП 1327021530/132701001, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», », в лице ГР РФ _____, с одной стороны, и

Гр. РФ _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – ООО СЗ «СК «МЕГАПОЛИС» — юридическое лицо, имеющее на праве собственности три земельных участка, два земельных участка на праве аренды, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Разрешение на строительство № 13-гу 13301000-6-2019 от 10 января 2019 года, выданное Администрацией городского округа Саранск.

Проектная декларация от 10 мая 2017 года опубликована на сайте <http://огнисаранска.рф> в сети Интернет.

На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в квартале, ограниченном ул.Косарева, проспект 70 лет Октября, ул. Рузаевская.

1.3. Земельные участки:

1.3.1. Земельный участок-1, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: размещение жилых домов квартирного типа от 5 этажей и выше, общая площадь 1 394 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Рузаевская, д. 49. Кадастровый номер: 13:23:1101204:19.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 25 июля 2014г., запись регистрации: 13-13-01/163/2014-788.

1.3.2. Земельный участок-2, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: размещение жилых домов квартирного типа от 5 этажей и выше, общая площадь 1 025 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Рузаевская, д. 51. Кадастровый номер: 13:23:1101204:0020.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 25 июля 2014г., запись регистрации: 13-13-01/163/2014-792.

1.3.3. Земельный участок-3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения дома индивидуальной жилой застройки, общая площадь 503 кв. м,

адрес объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рузаевская, дом 47. Кадастровый номер 13:23:1101204:111.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 26 января 2017г., запись регистрации: 13:23:1101204:111-13/01/2017-1.

1.3.4. Земельный участок-4, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: размещение дома многоэтажной жилой застройки, общая площадь 3007 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Косарева (в районе пересечения ул.Косарева и пр. 70 лет Октября). Кадастровый номер: 13:23:1101204:93.

Право аренды на земельный участок зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 15 июня 2018г., запись регистрации: 13:23:1101204:93-13/001/2018-58.

1.3.5. Земельный участок-5, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: размещение дома многоэтажной жилой застройки, общая площадь 980,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Косарева (в районе пересечения ул.Косарева и пр. 70 лет Октября). Кадастровый номер: 13:23:1101204:271.

Право аренды на земельный участок зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 15 июня 2018г., запись регистрации: 13:23:1101204:93-13/001/2018-58.

1.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства многоквартирного жилого дома земельные участки, принадлежащий Застройщику на праве собственности, а также право аренды на земельные участки, принадлежащие Застройщику на праве аренды, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

А также исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору с _____ «_____» (Лицензия № ____ № ____ от _____) в рамках Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с условиями страхования.

1.5. Объект долевого строительства — жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме «**Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в квартале, ограниченном ул. Косарева, проспект 70 лет Октября, ул. Рузаевская**», подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.6. Описание Объекта долевого строительства - жилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

Место нахождения: Республика Мордовия, город Саранск, квартал, ограниченный ул. Косарева, проспект 70 лет Октября, ул. Рузаевская.

Дом строительный номер № 1. Общая площадь многоквартирного дома: 17016,30 кв.м.

__ (____комнатная) квартира №__, согласно проекту, этаж __, секция __.

Назначение: жилое.

Общая площадь квартиры _____ кв.м; общая площадь квартиры, включая балконы и лоджии с понижающим коэффициентом— _____ кв.м.

Количество комнат: __

Площадь комнаты: _____ кв.м;

Площадь кухни: _____ кв.м;

Площадь балконов: __ кв.м;

Площадь санузла: __ кв.м;

Площадь коридора: _____ кв.м;

Объект имеет следующие технические характеристики:

- пол: стяжка;
- стены – штукатурка;
- водопроводные стояки с установкой запорных кранов, приборов учета и заглушек;
- канализационные стояки с заглушками;
- пластиковые окна;
- радиаторы отопления;
- входная дверь;
- межкомнатные перегородки;
- электрооборудование: внутриквартирная разводка с установкой разеток и выключателей;
- электроплиты 4-х конфорочные;
- сантехническое оборудование: ванны стальные эмалированные, унитазы керамические тарельчатые, с косым выпуском с гибкой подводкой типа «Компакт», умывальники фаянсовые полукруглые, сифон для умывальника пластмассовый с гибким шлангом, мойка стальная эмалированная на кронштейнах.

Высота этажа 2,80 м. (возможно расхождение +/- 5 см.). Высота потолков в квартире – 2,50 м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие).

Кладка стен из кирпича керамического одинарного по ГОСТ 530-2012, толщиной по расчету, с тонкослойной штукатуркой по негоряемому утеплителю из каменной ваты с последующей покраской атмосферостойчивой фасадной краской

Материал перекрытий: Сборные железобетонные

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: до 6 баллов.

Отделочные работы на Объекте долевого строительства не входят в цену договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет только после подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

План Объекта долевого строительства согласно проектной документации является Приложением № 1 к Договору.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.7. Участник долевого строительства — лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.8. Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в квартале, ограниченном ул. Косарева, проспект 70 лет Октября, ул. Рузаевская» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора в сроки и порядке, предусмотренные условиями настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

2.3. Планируемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома – не позднее 30 июля 2019 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства составляет 4 (четыре) месяца со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как стоимость 1 (одного) квадратного метра умноженной на общую площадь квартиры, включая площадь балкона и лоджии с понижающим коэффициентом.

3.2. На момент заключения Сторонами настоящего договора цена 1 (одного) квадратного метра площади квартиры, указанной в п.1.6 настоящего договора, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена настоящего договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек и оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

- стоимость цены настоящего Договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает единовременным платежом в течение 2 (двух) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 или наличными денежными средствами в кассу Застройщика.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4.

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 жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 2 кв. м;

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

3.5. Для исполнения обязательств по уплате цены Договора Участник долевого строительства обязуется перечислить денежные средства в размере, указанном в п. 3.2. на расчетный счет Застройщика, указанный в Разделе 12 Договора. Датой осуществления платежей считается дата перечисления Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.6. В случае увеличения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 2 кв. м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.7. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 2 кв. м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора.

3.8. Помимо указанного взноса Участник долевого строительства обязан оплатить следующие расходы:

3.8.1. плату за изготовление (выдачу) документов технического учета, в том числе за оформление кадастрового паспорта и технического плана Объекта долевого строительства, иных

документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участнику на Объект долевого строительства.

3.8.2. Государственную пошлину за регистрацию договора участия в долевом строительстве, за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства.

3.9. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере указанном в счете коммунальной службы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента передачи Участнику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. В порядке, предусмотренном разделом 8 Договора направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в сроки, предусмотренные п. 3.2. настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. Произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня передачи квартиры по Акту приема-передачи.

4.2.5. Уплатить все свои расходы по регистрации настоящего договора и права собственности на Объект долевого строительства, включая оформление за свой счет технического паспорта на Объект.

4.2.6. Со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта оплачивать расходы, связанные с владением и использованием Объекта, а также общим имуществом в многоквартирном доме, услуг связи и иных услуг, в том числе оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

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

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Привлекать к участию в финансировании строительства многоквартирного дома других участников долевого строительства, а также вправе сам участвовать в финансировании строительства многоквартирного дома.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, с последующим уведомлением Участника долевого строительства.

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Получать от должностных лиц Застройщика информацию о ходе строительства многоквартирного дома.

5.2.2. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлением от условий договора и (или) указанных в пункте 7.1 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые подтверждены соответствующим экспертным заключением, и делает его непригодным для предусмотренного договором использования, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА) И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, установленных федеральным законом.

6.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

6.3. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства за исключением оснований, указанных в п. 6.1. Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку в размере 20% (Двадцать процентов) от цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО И ГАРАНТИИ

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, проектной документации, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. 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.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, исчисляемых со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта. Требования Участника долевого строительства, связанные с недостатками комплектующих изделий, материалов и оборудования, предъявленные к Застройщику по истечении предусмотренного данным пунктом гарантийного срока, удовлетворению не подлежат.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного для него гарантийного срока, а также не несет ответственности за недостатки комплектующих изделий, материалов и оборудования, обнаруженных в пределах установленного для них гарантийного срока, если докажет, что они произошли в последствии нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, комплектующих изделий, материалов и оборудования, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному Акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 4 (Четырех) месяцев (но не позднее, чем в указанные в Договоре сроки).

8.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 8.6. Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока

передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного Акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям настоящего договора и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных условиями настоящего договора.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 8.4. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 8.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, 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 предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 8.4. либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

8.7. Государственная регистрация права собственности на квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, которым в соответствии со ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации является: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Участника долевого строительства пропорциональна размеру общей площади Объекта долевого строительства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. 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.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

10.1. В соответствии с разделом 6 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ для управления и обеспечения эксплуатации завершенного строительством Объекта будет создана некоммерческая организация – товарищество собственников жилья, а Участник долевого строительства становится членом товарищества собственников жилья в строящемся многоквартирном доме.

10.2. Товарищество собственников жилья образуется Участником долевого строительства при содействии Застройщика в период строительства.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» и действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

11.4. 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.

11.5. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

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

11.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

11.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр остается в делах органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.9. Приложениями к Договору являются:

- Приложение № 1 - план Объекта долевого строительства согласно проектной документации.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК: ООО СЗ «СК МЕГАПОЛИС», юридический адрес: 430030, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д. 12, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице серии 13 № 001448420, выдано Межрайонной инспекцией ФНС №1 по Республике Мордовия 25.04.2014 г., ОГРН 1141327000980, ИНН/КПП 1327021530/132701001, Свидетельство о постановке юридического лица на учет в налоговом органе серии 13 № 001502290, выдано МИФНС №1 по РМ 25.04.2014 г., Р/с 40702810639000003630, в Мордовском отделении №8589/0060 ПАО Сбербанк, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д.32, К/с 30101810100000000615, БИК 048952615.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гр. РФ _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ серии _____ № _____, выдан _____, _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____,
