

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Щорса, дом 29

г.о Саранск Республика Мордовия

«__» _____

ФИО _____ года рождения, паспорт серии _____, выдан _____, _____ года, код подразделения _____, адрес регистрации _____, (далее по тексту – «Участник долевого строительства») с _____ одной _____ стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ПСК», зарегистрированное в Межрайонной ИФНС России № 1 по РМ 9 декабря 2014 г, ИНН: 1327023216, ОГРН: 1141327003102, КПП: 132701001, юридический адрес: РМ, г. Саранск, ул. 2-я Промышленная, 2, в лице генерального директора Самарова С.А., действующего на основании Устава, (далее по тексту – «Застройщик») с другой стороны, (совместно именуемые «Стороны»), заключили настоящий договор, (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц осуществить строительство следующего объекта капитального строительства: «Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Щорса, 29 в г. Саранске» строительство которого ведет Застройщик на земельном участке предоставленном ООО «ПСК» на основании Договора аренды земельного участка № 430 от 12 января 2015 года Администрацией городского округа Саранск, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 02.02.2015 года, запись регистрации 13-13/001-13/001/041/2015-427/1, сроком на 5 (пять) лет. Площадь земельного участка составляет 3 825 кв.м., границы участка - закреплены в натуре, что подтверждается планом границ земельного участка под кадастровым номером 13:23:0911224:2009, местоположение: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Щорса, дом.29. Категория земель: земли населенных пунктов. разрешенное использование: для размещения дома многоквартирной жилой застройки.

- Разрешение на строительство № 13-ru 13301000-611-2015, выдано Администрацией городского округа Саранск от 24 декабря 2015г. Срок действия разрешения – до 30 декабря 2018г.

1.2 Объектом долевого строительства подлежащим передаче Участнику долевого строительства, является жилое помещение (далее по тексту - «Квартира») и общее имущество в Доме, входящее в его состав.

Квартира имеет следующие характеристики:

№ квартиры (по проекту)	Общая проектная площадь кв. м.	Проектная площадь летних помещений (балкона и (или) лоджии). с коэф. 0,5, кв. м	Этаж	Количество комнат

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

Квартира, являющаяся объектом долевого строительства по настоящему договору выполняется и передается Участнику долевого строительства в степени готовности включающей выполнение следующих видов работ, а именно:

- стены – без шпатлевки, без покраски, без обоев
- полы - растворная стяжка без финишного слоя
- потолки – плита перекрытия без оштукатуривания, без шпатлевки, без побелки, без покраски
- двери – входная внутренняя – деревянная, без межкомнатных дверных блоков
- оконные блоки – из профилей ПВХ, стеклопакет
- лоджии - из профиля ПВХ, остекление
- электрическая часть – внутренняя электрическая разводка без установки розеток, выключателей и патронов
- внутренний водопровод и канализация – стояки с отводами, без установки сантехнического оборудования
- отопление –биметаллические радиаторы от настенного 2-х контурного газового котла

Остальные отделочные работы в квартире не входят в цену договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет, только после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Проектная площадь квартиры является условной и подлежит уточнению после оформления технической документации на Дом.

1.3. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства предполагает одновременно государственную регистрацию права собственности на Квартиру и неразрывно связанного с ним

права общей долевой собственности на общее имущество в Доме в соответствующем размере, в т.ч. на Земельный участок, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Доля в праве собственности на общее имущество в Доме пропорционально размеру общей площади Квартиры.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права и обязанности Застройщика:

2.1.1. Застройщик вправе

- привлекать к участию в финансировании строительства Дома других участников долевого строительства (граждан и юридических лиц), а также вправе сам участвовать в финансировании строительства Дома;
- обеспечивать строительство Дома своими силами и с привлечением других лиц (подрядчиков);
- изменять проектно-сметную документацию с последующим внесением изменений в проектную декларацию;
- передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства;
- без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами;
- 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 проектной документации;
- Застройщик имеет право на досрочную передачу объекта долевого строительства.

2.1.2. Застройщик обязуется:

- осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома (включая Квартиру в нем) в соответствии с проектно-сметной документацией и сроками строительства, и в установленном законодательством РФ порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома, с последующей передачей Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;
- использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства исключительно по целевому назначению - на строительство Дома в соответствии с проектно-сметной документацией;
- сообщать Участнику долевого строительства по его требованию всю необходимую информацию о ходе строительства Дома;
- передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, соответствующем по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектно-сметной документации по передаточному акту в течение трех месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома;
- письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - «Закон о долевом строительстве»);
- в случае получения от Участника долевого строительства нотариально удостоверенной доверенности на представление интересов в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также в органах осуществляющих техническую инвентаризацию и кадастровый учет, в 5-дневный срок совершить действия, направленные на государственную регистрацию Договора, последующих возможных соглашений к Договору, а после подписания передаточного акта с Участником долевого строительства совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
- нести ответственность за качество строительства в порядке и пределах, установленных действующим законодательством и Договором;
- соблюдать нормы и стандарты жилищного строительства, выполнять требования государственных и должностных лиц, предъявляемые в пределах их компетенции.
- в случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется соответствующий Акт с указанием выявленных недостатков и сроков их устранения Застройщиком. В течение 30 (тридцати) дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с составлением Акта приема-передачи. После подписания Акта приема-передачи квартиры Участнику долевого строительства не имеет право предъявлять претензии по качеству принятого им объекта долевого строительства.
- 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 участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества не производится.

2.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

2.2.1. Участник долевого строительства имеет право:

- получать от Застройщика информацию о ходе строительства Дома;
- получать от Застройщика информацию о размере участия в финансировании строительства Дома в расчете на один квадратный метр Квартиры, сложившемся в текущем месяце, информацию о количестве выкупленных денежными средствами Участника долевого (строительства условных квадратных метров общей площади Квартиры;
- не позднее следующего рабочего дня с даты подписания Договора выдать Застройщику нотариально удостоверенную доверенность на регистрацию Договора, последующих возможных соглашений к Договору, права собственности на Объект долевого строительства установленном законом порядке, и совершение иных необходимых действий, в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также в органах осуществляющих техническую инвентаризацию и кадастровый учет;

2.2.2. Участник долевого строительства обязан:

- обеспечить в установленные договором сроки финансирование строительства Дома в объеме 100% цены Договора в соответствии с его условиями;
- участвовать в финансировании строительства Дома путем внесения очередных платежей в порядке, сроки и размерах, определяемых условиями Договора;
- обращаться к Застройщику за получением информации о размере участия в финансировании строительства Дома в расчете на один квадратный метр Квартиры, а также следить за изменениями Проектной декларации;
- принять Объект долевого строительства по передаточному акту в порядке и сроки, предусмотренные Договором;
- не позднее десяти рабочих дней с даты подписания Договора, последующих возможных соглашений к Договору передаточного акта подать документы в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации Договора, последующих возможных соглашений к Договору, права собственности на Объект долевого строительства: установленном законом порядке, и совершить иные необходимые действия в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также в органах осуществляющих техническую инвентаризацию и кадастровый учет;
- в случае выдачи Застройщику нотариально удостоверенной доверенности на представление интересов в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 2-х дней с момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту совершить все необходимые действия, направленные на обеспечение возможности Застройщика для государственной регистрации за Участником долевого строительства права собственности на Квартиру и соответствующей доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в Доме, в частности на Земельный участок;
- со дня передачи Объекта долевого строительства нести расходы, связанные с владением и использованием Квартирой, а также общим имуществом в Доме, в том числе - осуществлять коммунальные, жилищные и пр. эксплуатационные платежи, услуги связи, содержание МЕСТ общего пользования и др.

2.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

2.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору Участник долевого строительства с момента государственной регистрации Договора становится залогодержателем земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности, и строящегося на этом земельном участке Дома, Также исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору со страховой организацией Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (Лицензия СИ № 3492 от 29.12.2016 г.)

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Квартир составляет _____ рублей и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Дома, в том числе на оплату фактически используемых на строительство Дома кредитов и займов, а также процентов по ним, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства:

- в сумме _____) рублей за счет собственных средств Участника долевого строительства в течении 10-ти рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора;

– в сумме _____ рублей – средства ипотечного кредита, предоставляемые Банком _____ (наименование), находящимся по адресу _____, ИНН _____, КПП _____, к/с _____, БИК _____ и на основании кредитного договора № _____ от _____ г. (далее Кредитный Договор), заключенного между Банком и Участником долевого строительства сроком на _____ месяца под _____% процентов годовых, в течении 10-ти рабочих дней после государственной регистрации Договора.

С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежат государственной регистрации обременение Прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости, заверченный строительством, право получения которого было оплачено за счет Кредита.

Квартира, с момента государственной регистрации ипотеки в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» будет находиться в залоге у Банка, как организации, предоставившей Участнику долевого строительства кредит, согласно Кредитного Договора. При этом залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства. Права залогодержателя удостоверяются закладной. Правообладатель гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта недвижимости на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

Права требования на получение Объекта недвижимости в собственность возникают у Заемщика с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта недвижимости за счет Кредита в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Правообладателем условий, установленных законодательством Российской Федерации.

При регистрации Договора участия в долевом строительстве, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по ДУДС, принадлежащих Заемщику, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по Договору участия в долевом строительстве права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства (Заемщик) заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект недвижимости одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект недвижимости считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем заверченного строительством объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности участника долевого строительства на Объект недвижимости.

В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Правообладателем или Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Обеспечить оформление прав и получение заверченного 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 заверченный строительством Объект недвижимости не позднее фиксированного срока в случае если Участник долевого строительства (Заемщик Банка) оформляет право собственности самостоятельно;

Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор участия в долевом строительстве, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

3.3. Стороны договорились, что оплата по договору производится Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика, либо иными способами, незапрещенными действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Датой исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате денежных средств будет являться дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика с расчетного счета Участника долевого строительства

3.5. Цена договора является окончательной, за исключением случаев указанных в п. 10.2 настоящего Договора.

3.6. Участник долевого строительства обязан заблаговременно, до осуществления платежей обращаться к Застройщику за получением информации о размере участия в финансировании строительства Дома в расчете на один квадратный метр Квартиры.

3.7. Внесенные Участником долевого строительства по настоящему договору денежные средства пересчитываются в условные квадратные метры Квартиры, исходя из размера участия в финансировании строительства Дома в расчете на один квадратный метр Квартиры действующего на момент осуществления платежа.

3.8. В случае предполагаемого досрочного исполнения своего обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик обязуется письменно, не позднее чем за 20 календарных дней, уведомить Участника долевого строительства, при этом срок оплаты для Участника долевого строительства сокращается до даты предполагаемого получения разрешения ввод в эксплуатацию Дома.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. СДАЧА И ПРИЕМКА

4.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома - 4 квартал 2018 года.

4.2. В течении трех месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

Застройщик в праве досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется путем подписания Сторонами передаточного акта.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

4.4. Застройщик извещает Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в п. 9.3. Договора.

4.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течении 10-ти рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.6. В случае если строительство 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 - предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренным Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.7. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение договора осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

4.8. Квартира приобретается и оформляется в собственность _____ ФИО

5. КАЧЕСТВО И ГАРАНТИИ

5.1. Качество выполненных строительных работ должно соответствовать требованиям СНиП и ГОСТ и другим нормативным актам в сфере строительства и настоящего договора. В случае обнаружения Участниками долевого строительства в течение гарантийного срока недостатков, Застройщик обязан устранить их за свой счет

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

5.2.1. Требования к качеству отделки потолка:

- разность отметок лицевых поверхностей двух смежных плит перекрытия (покрытия) не должна превышать 20 мм;

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

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

5.2.2 Требования к качеству укрывающего слоя стяжки пола:

- отклонения поверхности от горизонтали при устройстве укрывающего слоя стяжки из цементно-песчаного раствора на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должна превышать 50 мм;

- отклонения поверхности от горизонтали при устройстве укрывающего слоя стяжки из цементно-песчаного раствора (просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью) в пределах одной комнаты в квартире не должна превышать 10 мм;

- допускается наличие усадочных трещин на поверхности укрывающего слоя стяжки шириной раскрытия не более 2 мм, наличие деформационных швов в укрывающем слое стяжки;

- укрывающий слой стяжки не является финишным.

5.2.3. Требования к качеству отделки стен:

- отклонения плоскости стен от вертикали на всю высоту помещения не должна превышать 40 мм;

- неровности поверхности стен, которые определяются при наложении рейки (правил или шаблона) длиной 2 метра, глубиной или выпуклостью, не должны превышать 10 мм;

- 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:

- 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;

- уплотнительные резинки створок окна являются расходным материалом и подлежат замене квалифицированными специалистами сервисной службы за счет собственников Объекта долевого строительства по мере необходимости, но не чаще 1 раза в год.

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

- допускается отклонение от вертикали и горизонтали смонтированных трубопроводов в помещении не более 50 мм;

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

- шланги гибкой подводки являются расходным материалом и подлежат замене квалифицированными специалистами сервисной службы за счет собственников Объекта долевого строительства по мере необходимости, но не чаще 1 раза в год.

5.3. Собственник Объекта долевого строительства в ходе эксплуатации Объекта обязан выполнять правила эксплуатации квартиры, определенные в Инженерно-техническом паспорте на квартиру и памятке собственнику.

5.4. По указанию Участника долевого строительства Застройщик может производить работы по улучшенной (по сравнению со сметной документацией) отделке и оборудованию Квартиры. Данный вид работ оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору и производится за отдельную плату.

5.5. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением технологического инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на общее имущество Объекта долевого строительства (общее имущество в многоквартирном доме в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства составляет пять лет и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня Подписания первого передаточного акта.

5.6. Гарантийные обязательства, предусмотренные Законом РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», ГК РФ и другими нормативными актами, утрачивают силу, если имеет место одно из следующих обстоятельств:

5.6.1. Нарушение условий настоящего договора и/или Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

5.6.2. Повреждение Объекта долевого строительства или его составных частей в результате механического или химического воздействия (в том числе вследствие аварийной ситуации, возникшей по вине самих Участников долевого строительства или третьих лиц);

5.6.3. Использование Объекта долевого строительства не по назначению;

5.6.4. Нарушение лакокрасочного и иного покрытия окон, балконов, подоконных досок от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

5.7. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли в следствии нормального износа такого объекта

долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, в том числе если было осуществлено переоборудование, ремонт или перепланировка Объекта долевого строительства, не согласованные в установленном порядке и с Застройщиком, произведен демонтаж и (или) монтаж имевшегося инженерного оборудования или монтаж нового оборудования, систем электроснабжения, отопления, канализации, водопроводов и др.).

5.8. Застройщик несет ответственность в отношении инженерного оборудования и комплектующих Квартиры (газовая плита, счетчики электрической энергии, воды, тепла, газа, запорной арматуры (краны, вентили)) в системах холодного водоснабжения, отопления и другое оборудование) в пределах сроков, установленных заводом-изготовителем.

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

5.10. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом правоустанавливающие документы на объект долевого строительства.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Расторжение Договора возможно по соглашению Сторон, оформляется в письменной форме и один экземпляр представляет в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору и расторжение Договора в одностороннем порядке допускается за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.3. Расторжение Договора по соглашению Сторон по инициативе Участника долевого строительства осуществляется по заявлению Участника долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства обязан за два месяца письменно предупредить Застройщика о предстоящем расторжении Договора и указать способ возврата внесенных им денежных средств, а также в случае возврата в безналичном порядке реквизиты банковского счета, на который будет осуществляться возврат.

6.5. В случае возврата денежных средств Участнику долевого строительства на его банковский счет, расходы по оплате комиссионного сбора банка за указанную операцию возлагаются на Участника долевого строительства, если расторжение договора связано с нарушением Участником долевого строительства условий Договора, а так же при расторжении договора по соглашению сторон по инициативе Участника долевого строительства.

6.6. Денежные средства возвращаются Застройщиком Участнику долевого строительства в течение трех месяцев с момента подписания соглашения о расторжении Договора без какой-либо индексации.

Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, внесенные им по договору, за исключением безвозмездных субсидий и социальных выплат.

Средства, внесенные в качестве безвозмездных субсидий и социальных выплат возвращаются Застройщиком в бюджет соответствующего публичного образования, предоставившего субсидию или социальную выплату в течение трех месяцев с момента подписания соглашения о расторжении Договора.

6.7. Застройщик имеет право односторонне отказаться от исполнения Договора, если просрочка внесения платежа превышает больше чем два месяца.

Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, которое направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

6.8. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор участия в долевом строительстве в случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства более чем на 2 месяца.

6.9. В случаях расторжения настоящего Договора не зависимо от причин, ранее выплаченные в счет стоимости квартиры денежные средства в размере кредита подлежат возврату на текущий счет _____ в Банке _____ (наименование), ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____, БИК _____, к/с _____ с обязательным уведомлением Банка о расторжении Договора в срок не менее 5 рабочих дней до перечисления средств.

7. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

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

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

7.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Техническая документация на Дом изготавливается и оформляется по инициативе Застройщика и за его счет, техническая документация на квартиру в Жилом доме изготавливается по инициативе Участника долевого строительства и за его счет.

8.2. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. Участник долевого строительства несет ответственность за неуплату цены Договора, согласно раздела 3 настоящего договора уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. Застройщик не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в случаях предусмотренных п.3 ст.401 ГК РФ, а так же:

- при издании органами государственной власти и управления, органами местного самоуправления актов, препятствующих исполнению обязательств Застройщика по Договору;
- при действии (бездействии) органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления, влекущих невозможность исполнения или ненадлежащее исполнение обязательств Застройщика по договору.

9.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. При выявлении разницы между проектной и фактической общей площадью Квартиры, площадью балконов и (или) лоджий. Застройщик и Участник долевого строительства, с учетом выявленной разницы, заключают дополнительное соглашение к Договору об изменении общей площади Квартиры, площади балконов и (или) лоджий.

Если фактическая сумма общей площади Квартиры и площади балконов и (или) лоджий окажется меньше проектной, Застройщик в течение 3-х дней после письменного обращения Участника долевого строительства возвращает ему денежные средства в размере стоимости выявленной разницы в квадратных метрах, исходя из среднего размера участия в финансировании строительства Дома в расчете на один квадратный метр Квартиры.

Если фактическая сумма общей площади Квартиры и площади балконов и (или) лоджий окажется больше проектной, Участник долевого строительства в течение 3-х дней после письменного обращения Застройщика доплачивает ему денежные средства в размере стоимости выявленной разницы в квадратных метрах, исходя из среднего размера участия в финансировании строительства Дома в расчете на один квадратный метр Квартиры.

10.2. При выявлении разницы между проектной и фактической общей площадью Квартиры и площадью балконов и (или) лоджий до 0,5 квадратного метра (включительно) Застройщик и Участник долевого строительства отказываются от взаимных требований по возврату (доплаты денег).

10.3. Участник долевого строительства обязан извещать Застройщика обо всех возникающих изменениях, касаемых смены банковских реквизитов, места регистрации (прописки), адреса фактического проживания (для переписки), фамилии, имени, отчества, паспортных и иных данных имеющих существенное значение для исполнения Договора, не позднее 3-х дней с момента возникновения указанных изменений.

При отсутствии такого извещения:

- любая корреспонденция направляется по последнему, известному Застройщику адресу и считается доставленной надлежащим образом, хотя 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 с описью вложения по адресу: _____ и датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле этого уведомления.

10.4. Надлежащим образом оформленные Застройщиком уведомления, иные извещения, не встретившие возражения (не опротестовано) Участником долевого строительства в течение 3-х дней после их получения считаются принятыми и одобренными Участником долевого строительства.

10.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.6. Государственная регистрация Договора, последующих возможных соглашений к нему и права собственности на Объект долевого строительства будет оформляться либо по доверенности силами Застройщика и за счет средств Участника долевого строительства, либо силами и за счет средств Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства несет расходы по регистрации Договора, последующих возможных соглашений к нему, права собственности на Объект долевого строительства, иные сопутствующие расходы возникающие в результате исполнения Договора, в т.ч. по постановке на кадастровый учет Объекта долевого строительства в государственном кадастре недвижимости, изготовлению технического плана помещения и необходимости, кадастрового паспорта на помещение, кадастрового паспорта на общее имущество Дома в т.ч. на Земельный участок. Составление проекта, соглашения к Договору, Договора об уступке прав и переводе обязанностей по Договору, подготавливаемых по инициативе Участника долевого строительства, а также справки, решения Застройщика об уступке в рамках заключенного Договора и иные запрашиваемые документы оплачиваются Участником долевого строительства по тарифам, действующим в ООО «ПСК». При заключении Соглашения к Договору, расторжении Договора по инициативе Участника долевого строительства Участник долевого строительства оплачивает все расходы связанные с расторжением Договора, в том числе возмещает Застройщику расходы, понесенные им по оплате государственной пошлины в государственную регистрацию Договора, Соглашения к Договору, а также сумму страховой премии в счет обеспечения страхования гражданской ответственности Застройщика. В случае заключения Договора об уступке прав и переводе обязанностей по Договору, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства к оплате сумму эквивалентную сумме страховой премии, оплачиваемой по Договору страхования в сумме обеспечения страхования гражданской ответственности Застройщика.

10.7. Участнику долевого строительства известно, что в целях осуществления совместного управления и обеспечения эксплуатации Дома, будет создано товарищество собственников недвижимости или Совет дома

10.8. Экспликация к Договору участия в долевом строительстве носит схематический характер и определяет планировочные решения помещений (план создаваемого Объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения в разрезе этажа). Промеры внутренних помещений (размеры комнат и пр.) указанные в Экспликации к Договору участия в долевом строительстве, могут отличаться от фактических что не считается недостатком Квартиры, а является особенностью строительного процесса. Проектные размеры определяются разделом конструктивные и объемно-планировочные решения.

Для целей статистического учета и технической инвентаризации согласно СНиП площади лоджий и (или) балконов могут указываться в экспликации как с соответствующими коэффициентами 0,5 или 0, 3.

При этом, при расчете Размера платежа для Участника долевого строительства, согласно раздела 3 настоящего Договора, количество условных квадратных метров Квартиры, подлежащих оплате, определяется с применения понижающих коэффициентов лоджий и (или) балконов.

Обозначения приборов (ванна, умывальник, унитаз, раковина, плита и пр.) являются условными и не указывают на их фактическое расположение, а лишь определяют назначение помещений Расстановка вышеуказанных приборов показана в соответствующих инженерных разделах проектной документации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем, что не предусмотрено Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2 Договор составлен и подписан в _____ подлинных экземплярах на _____ страницах по одному для каждой из сторон и один экземпляр для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежит государственной регистрации- и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента окончания исполнения Сторонами всех обязательств предусмотренных Договором.

11.3. Споры и разногласия не урегулированные Сторонами, разрешаются в Арбитражном суде Республики Мордовия.

11.4. Приложение к Договору, являющееся неотъемлемой его частью - экспликация помещений жилого назначения , квартира № ____ Жилого дома со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Щорса, 29 в г. Саранске

12. ПОДПИСИ СТОРОН

