



**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Саранск

\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СолараИнвест»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 1 по Республике Мордовия 21.05.2013, ОГРН 1131327001288, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 13 № 001448045; ИНН/КПП 1327019058/132601001, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 13 № 001489676 от 14.03.2014; место нахождения: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д. 75), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Новаковской Светланы Юрьевны, действующей на основании Доверенности от 08.02.2017 удостоверенной Тимовкиной Н.А., врио нотариуса Илюшкиной О.Г. Саранского нотариального округа Республики Мордовия, зарегистрированной в реестре за номером 2-203, 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** - 9-этажный многоквартирный жилой дом, класс энергоэффективности –В+, сейсмостойкость - 5 баллов, который будет построен Застройщиком по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, проспект 60 лет Октября, 2/8 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. 2.5 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 балконов/лоджии, м <sup>2</sup> (по проекту) с учетом коэффициента 0,3/0,5	
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 основным 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. 2.5.1 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 «СолараИнвест», имеющее право собственности на земельный участок в соответствии с п. 2.9 настоящего Договора и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного Жилого дома на основании полученного **разрешения на строительство № 13-гу 13301000-266-2018** от 30 июля 2018 года (новая редакция разрешения на строительство № 13-гу 13301000-250-2018 от 17 июля 2018 года с редакцией № 13-гу 13301000-91-2018 от 23 марта 2018 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 от 29 марта 2018 года, который предоставлен для ознакомления на сайте Застройщика [www.lesskazka.com](http://www.lesskazka.com) и хранится у Застройщика по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, дом 75.

## 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 долевого строительства полная оплата участия в доленом строительстве и принятие Квартиры в **собственность**, для Застройщика – передача Участнику доленого строительства Квартиры, после ввода Дома в эксплуатацию в установленном законом и настоящим договором порядке.

2.4. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента передачи объекта доленого строительства (Квартиры) Участнику доленого строительства **право аренды** на земельный участок (**кадастровый номер 13:23:1003057:171, площадью 3274 кв.м.**) и строящийся на нем Дом, расположенный по адресу: **Республика Мордовия, г. Саранск, проспект 60 лет Октября, 2/8** считается находящимся в залоге у Участника доленого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

### 2.5. Описание Объекта доленого строительства:

- наружные стены: кирпичные утепленные;
- внутренние стены: из кирпича керамического многощелевого;
- перекрытия – сборные железобетонные;
- межквартирные стены: кирпичные, из кирпича керамического ГОСТ 530-2012 на ц/п растворе;
- межкомнатные перегородки: гипсовые пазогребневые плиты;
- пол: цементно-песчаная стяжка;
- стены: штукатурка;
- потолок – плиты плоские сборные с заделкой рустов;
- дверь входная – ДВП;
- окна: ПВХ профиль, двухкамерный стеклопакет, 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.

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

- сантехническое оборудование;
- остекление балконов и оконных проемов – окна из ПВХ-профилей;
- радиаторы отопления;
- радиоточка;
- автономные пожарные извещатели;
- электрооборудование: ввод в Квартиру 220 В, щит квартирный, электроразводка с установкой розеток, выключателей;
- газовая плита;
- двухконтурный котел;
- приборы учета газа и воды.

2.6. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. настоящего договора, является проектной.

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

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

Если разница между договорной и фактической общей площадью Объекта долевого строительства не превышает 1 (одного) квадратного метра включительно, Застройщик и Участник долевого строительства отказываются от взаимных требований по возврату (доплате) денежных средств.

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

2.8. Квартира поступает в общую долевую собственность Участников в следующих пропорциях:

2.8.1. 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;

2.8.2. 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

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

- проектная декларация от 29.03.2018, опубликованная на сайте [www.lesskazka.com](http://www.lesskazka.com) в сети Интернет с положительным заключением Министерства строительства и архитектуры Республики Мордовия;

- разрешение на строительство № 13-ру 13301000-266-2018 от 30 июля 2018 года (новая редакция разрешения на строительство № 13-ру 13301000-250-2018 от 17 июля 2018 года с

редакцией № 13-гп 13301000-91-2018 от 23 марта 2018 года), выдано Администрацией городского округа Саранск;

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 13-0-1-024/4002/2018-3205 от 04.06.2018 (кадастровый номер земельного участка 13:23:1003057:171, площадью 3274 кв.м).

2.10. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома, его (их) частей, прав аренды на него (них), в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном (-ых) земельном (-ых) участке (-ах), а также по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства Дома, его (их) частями, правом аренды на него (них), в том числе путем образования новых земельных участков.

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

3.1. Цена договора определяется как сумма денежных средств, направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. На момент заключения настоящего договора его цена составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**, стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Сумма денежных средств, направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства определяется как фактически потраченные Застройщиком денежные средства на цели, определенные частью первой ст. 18 Федерального закона 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ, Закон).

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

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

3.1.1. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в безналичном порядке, путем перечисления на счет Застройщика № 4070281033900001479 в Мордовском отделении № 8589 Сбербанка России (ПАО) в течение \_\_\_\_\_ после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

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

3.1.3. Участник долевого строительства несет расходы:

- по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства 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.

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

3.2. Датой внесения Участником долевого строительства средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.

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

3.4. 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. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.1.3. Осуществить строительно-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.

4.1.4. Оказать участнику долевого строительства 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.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

4.1.6. Обеспечить сохранность Квартиры с комплектацией в соответствии с п. 2.5.1 Договора до передачи ее по акту Участнику долевого строительства.

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

4.1.8. Сообщать Участнику долевого строительства по письменному требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

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

4.1.10. При передаче объекта долевого строительства передать участнику долевого строительства 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).

##### **4.2. Застройщик имеет право:**

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

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

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

4.2.4. Застройщик имеет исключительное право (без согласования с Дольщиком) 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. Оплатить обусловленную договором цену долевого участия в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленном разделом 3 настоящего договора.

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 долевого строительства 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 долевого строительства и третьими лицами. В случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по вине Участника долевого строительства принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

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

Пропорционально площади Помещения компенсирует Застройщику расходы по содержанию Здания, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Зданием, содержанию общего имущества в Здании с момента подписания Передаточного акта до заключения договора управления Зданием 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 Здании.

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 Зданием.

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.

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

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

4.4.2. В случае, если при приемке Квартиры выяснится, что недостатки в Квартире являются существенными, в одностороннем порядке отказаться от приемки Квартиры и от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата перечисленных денежных средств, указанных в разделе 3 настоящего Договора и уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством.

Существенными недостатками признаются:

– изменение размера Объекта долевого строительства – Квартиры – более чем на 5% от общей площади, указанной в п. 1.2. Договора.

– нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодными для предусмотренного договором использования.

4.4.3. 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 долевого строительства 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 Объекта долевого строительства.

5.2.1. Требования к качеству отделки потолка:

- отклонения по горизонтали плоскостей перекрытия (покрытия) на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) согласно СНиП.

5.2.2. Требования к качеству отделки стен:

- отклонения плоскости стен от вертикали на всю высоту помещения согласно СНиП;  
- при приложении к плоскости стен (перегородок) двухметровой рейки имеются просветы согласно СНиП;

- допускается наличие усадочных трещин на поверхности стен, не влияющих на безопасность Объекта долевого строительства согласно СНиП.

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 долевого строительства за недостатки, обнаруженные в период гарантийного срока эксплуатации Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего договора. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Под недостатком по смыслу настоящего договора понимается несоответствие Объекта долевого строительства целям, 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 долевого строительства Объекта долевого строительства, гарантийный срок устанавливается на три года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

5.4. Застройщик не несет ответственности за устранение дефектов Участником долевого строительства, которые возникли по вине Участника долевого строительства, 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 долевого строительства 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 долевого строительства или привлеченных 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 долевого строительства претензий по качеству Квартиры и обращения с претензией к Застройщику, Участник долевого строительства обязуется в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения с претензией предоставить Застройщику доступ в Квартиру с целью проведения осмотра.

5.9. В отдельных случаях элементы работ, указанных в пунктах 2.5 и 5.2 Договора, могут не соответствовать требованиям СНиП 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 СНиП и ГОСТ, а именно:

- СНиП 2.03.01-84 Бетонные и железобетонные конструкции;
- СНиП 2.04.01-85 Внутренний водопровод и канализация зданий;
- СНиП 2.08.01-89 Жилые здания;
- СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции;
- СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия;
- СНиП 3.05.01-85 Внутренние санитарно-технические системы;
- СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование;
- СНиП 41-02-2003 Тепловые сети

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

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

6.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 1 квартал 2019 года.

6.1.1. Застройщик обязуется в срок не позднее 9 (девяти) месяцев со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору передать Участнику Объект долевого строительства. При этом Застройщик может досрочно передать Объект долевого строительства с согласия Участника долевого строительства.

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



6.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию и принять Объект долевого строительства в течение 10 дней с момента получения сообщения от Застройщика. Принятие Объекта долевого строительства и акт оказания услуг Застройщиком оформляется единым актом приема-передачи, подписанным сторонами настоящего Договора.

6.3.1. В случае если Объект долевого строительства не может быть передан в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в этой части. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

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

6.3.3. В целях настоящего Договора:

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

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

6.4. 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 долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально площади, занимаемой Объектом долевого строительства.

6.5. После подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры последний самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в праве на общее имущество 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 долевого строительства на Квартиру.

6.7. Застройщик обязуется:

6.7.1. Передать Участнику долевого строительства в день подписания Акта приема-передачи Квартиры Инструкцию, предусмотренную п. 4.1.10.

6.7.2. Передать Участнику долевого строительства 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 холодной и горячей 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 долевого строительства 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 долевого строительства 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 долевого строительства при одновременном взносе 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 долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

По требованию участника долевого строительства 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 долевого строительства 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).

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).

7.7. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства в случаях, не предусмотренных п. 7.4 Договора, Застройщик по своему усмотрению удерживает из уплаченной Участником долевого строительства суммы штраф в размере 3 (три) % от суммы, указанной в п. 3.1 Договора. В данном случае Застройщик производит возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента регистрации соглашения о расторжении Договора.

## **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 долевого строительства (либо лица, которому квартира передана по указанию Участника долевого строительства) и за его счет.

## **9. Ответственность Сторон**

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

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

9.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры, 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. Обеспечение исполнения обязательств по Договору**

10.1. Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства является исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, созданный в соответствии с требованиями Федерального закона от

29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от цены договора участия в долевом строительстве.

Обязательные отчисления (взносы) Застройщик вносит на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора.

### **11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

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

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

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

12.1. Уступка прав требований 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 Объекта долевого строительства передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

### **13. Заключительные положения**

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

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

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

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

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

13.5. 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.

13.6. 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.

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

13.8. Настоящий Договор составлен на 15 (пятнадцать) листах, в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу и являющихся оригиналами:

-один экземпляр - Застройщику;

-один экземпляр - Дольщику;

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

13.9. 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.

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

##### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «СолараИнвест»**

Почтовый адрес: 430000, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д. 75

Р.счет № 40702810339000001479 в Мордовском отделении № 8589 Сбербанка России (ПАО)

Кор.счет № 30101810100000000615, ИНН 1327019058, КПП 132601001,

ОКПО 12926263, БИК 048952615

Представитель по доверенности \_\_\_\_\_/Новаковская С.Ю./

м.п.

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

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

Телефон домашний: \_\_\_\_\_ Телефон служебный: \_\_\_\_\_

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