



Договор № ____
участия в долевом строительстве

город Рязань

«___» _____ 2019 года.

Общество с ограниченной ответственностью «ГК «МЕРВИНСКИЙ», ОГРН 1156234011823, ИНН 6234146736, действующее от имени и за счет Общества с ограниченной ответственностью «СК «Мервинский», ОГРН 1166234077261, ИНН 6234163869, КПП 623401001, (далее – «Застройщик») на основании Агентского договора б/н от 01 сентября 2018 года и Доверенности 62 АБ 1203980, удостоверенной 23.10.2018 года Одиноквым Валерием Ивановичем нотариусом нотариального округа города Рязань, зарегистрировано в реестре за № 62/37-н/62-2018-9-744, в лице Генерального директора Жиличева Александра Андреевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Межрайонной ИФНС России №2 по Рязанской области 01 декабря 2016 года, именуемое в дальнейшем «Агент Застройщика», с одной стороны, и гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор, далее «Договор», о нижеследующем:

1. Основные понятия, используемые в Договоре.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче «Участнику» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств «Участника».

Строительный номер Объекта – условный номер, принятый «Агентом Застройщика», который может быть изменен при завершении строительства.

Общая площадь Объекта – сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для террас.

Проектная площадь Объекта – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора

Фактическая площадь Объекта – площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства.

Фактическая площадь балконов и лоджий – суммарная площадь балконов и лоджий, установленная измерениями органа технической инвентаризации при составлении извлечения из технического паспорта на Объект.

Перепланировка Квартиры - изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в документ (паспорт) технической инвентаризации на Квартиру.

Цена Договора – стоимость Объекта, складывающаяся из стоимости фактической площади Объекта, стоимости фактической площади балконов и лоджий, стоимости дополнительно оплачиваемых инженерных систем, коммуникаций, оборудования и других платежей, совершаемых «Участником» по Договору.

Ценовой лист - утвержденный «Застройщиком» и «Агентом Застройщика» перечень цен за один квадратный метр общей проектной площади квартир и нежилых помещений в Доме.

Перепланировка Объекта - изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в технический паспорт на Объект.

Переустройство Объекта - установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому.

Существенное нарушение требований к качеству Объекта - проявление существенного недостатка Объекта, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей) или затрат времени

(более 2 (двух) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Существенное изменение проектной документации Дома - изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа.

Допустимое изменение общей площади Квартиры - изменение общей площади Квартиры не более чем на 5 (пять) % от общей площади Квартиры, утвержденной на момент заключения Договора.

Стороны Договора – «Участник» и «Агент Застройщика» как представитель «Застройщика», действующий от его имени.

2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика, Агента Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

2.3. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. 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.

2.5. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по всем договорам, заключенным для строительства Дома:

- залог - в порядке, установленном статьями 13 - 15 Закона;
- для повышения гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства Застройщик в соответствии с Законом осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» - ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429 (Компенсационный фонд долевого строительства).

3. Предмет Договора.

3.1. По Договору «Агент Застройщика» обязуется в предусмотренный Договором срок передать «Участнику» соответствующий **Объект долевого строительства** от имени «Застройщика», который обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию предоставить «Агенту Застройщика» **Объект долевого строительства** для передачи «Участнику», а «Участник» обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять **Объект долевого строительства** при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2.

Основные характеристики Дома:	
Наименование:	Описание:
Вид:	Многokвартирный жилой дом с нежилыми, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой
Назначение:	Жилое.
Этажность:	13- 16 этажей.
Общая площадь Дома:	22 550 кв.м.
Материал наружных стен:	<i>Наружные стены</i> из монолитного железобетона или из поризованного камня толщиной 250мм с наружным утеплением из каменной ваты и последующим оштукатуриванием.
Материал поэтажных перекрытий:	Плиты перекрытий – монолитные железобетонные.
Класс энергоэффективности:	«С»
Класс сейсмостойкости:	Указанный показатель не требуется.

3.3. После наступления срока передачи **Объекта долевого строительства** и надлежащего выполнения

«Участником» всех своих обязательств, в том числе денежных согласно п.4 Договора «Участник» получает право на оформление в собственность ___комнатной квартиры, строительный номер ___ (далее - **Объект**), находящуюся в Доме, расположенном по строительному адресу: город Рязань, улица Фирсова, 14,14а, 14б находящегося на земельном участке с кадастровым №62:29:0080083:3730 по адресу: Рязанская область, город Рязань, улица Фирсова, 14, 14а,14б (Советский район) (далее - «Квартира»).

3.3.1. Объект долевого участия:

Квартира: №_____ (номер строительный),

назначение: жилое помещение,

этаж: _____,

подъезд: _____,

Общая проектная площадь: _____ кв.м.,

Количество комнат: _____,

Общая проектная площадь комнат: _____ кв.м.

Количество помещений вспомогательного использования: _____ кв.м., в количестве _____ шт.;

Наименование помещения: _____, проектной площадью _____ кв.м., _____ (далее **Объект долевого строительства**)

3.3.2. Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору.

3.4. Квартира передается «Участнику» подготовленная под чистовую отделку в следующем состоянии: с установкой металлической входной двери в квартиру, остекленными окнами профилем ПВХ (без установки подоконных досок и откосов), полной разводкой электрической сети (согласно проекта), устройством системы индивидуального (поквартирного) отопления от газового настенного котла, с установкой радиаторов и прибором учета газа, выполнением стояков систем холодного водоснабжения до узла учета с его установкой (внутриквартирная разводка не выполняется), выполняются выводы под полотенце сушку (сама полотенце сушка не устанавливается), выполнением стояков системы канализации (внутриквартирная разводка не выполняется), штукатуркой стен (без откосов на окнах), цементно-песчаной стяжкой пола.

Застройщик не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование:

установка внутриквартирных дверей, чистовая отделка квартир, шпаклевка, окраска стен, потолков, внутриквартирная разводка водопровода и канализации с установкой сантехприборов, внутриквартирная разводка телевизионных, телефонных линий, радио сетей, домофонного оборудования в квартирах.

3.5. Адрес, номер, площади, иные характеристики Объекта, Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре – Объекта).

3.6. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства объекта обслуживания местного значения (далее как нежилое помещение/или нежилые помещения), расположенное в пределах многоквартирного дома и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на объект обслуживания местного значения (далее как нежилое помещение/или нежилые помещения) принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника/Участников.

3.7. Застройщик имеет право без согласования с Участником на внесение изменений в проектную документацию по Дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Доме и/или Квартире, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада Дома. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).

4. Цена договора и иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора на день его подписания составляет: .

1 этап оплаты – общей проектной площади Объекта не позднее 2019 года.

Оплата Участником цены договора осуществляется в безналичной денежной форме на Специализированный счет Застройщика, после государственной регистрации настоящего договора:

ООО «СК «Мервинский»

р/с 40702810853000006432 в Рязанском отделении № 8606 ПАО Сбербанк г. Рязань

к/с 30101810500000000614

БИК 046126614

4.2. При заключении Сторонами дополнительных и иных соглашений к Договору по инициативе «Участника», последний обязуется компенсировать расходы «Агента Застройщика» по оплате госпошлины за регистрацию Дополнительного соглашения.

4.3. Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства Дома в момент оказания услуги и составляет разницу между денежными средствами, полученными от Участника и денежными средствами, использованными Застройщиком в соответствии с Законом. Моментом оказания услуги Застройщиком является дата подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче последнего Объекта долевого строительства в Доме. Размер вознаграждения Застройщика не подлежит возврату Участнику и используется Застройщиком по своему усмотрению.

4.4. Стороны предусматривают возможность изменения Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Участником» условий оплаты, указанных в п. 4.1. Договора. В этом случае «Участник» выплачивает стоимость расчетной площади Объекта, внося каждый платеж по Договору исходя из цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади других квартир в Доме, определенной по Ценовому листу «Агента Застройщика» на день платежа «Участника». Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается в Дополнительном соглашении к Договору.

4.5. В связи с получением данных технической инвентаризации Объекта Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Объекта в следующем порядке:

4.5.1. Если в квартире не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные, ремонтные работы Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене одного кв. м. расчетной площади Объекта, оплаченной «Участником» последним платежом по Цене Договора.

4.5.2. Если в квартире были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные, ремонтные работы, взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

4.5.2.1. если фактическая расчетная площадь Объекта меньше его проектной расчетной площади, то «Агент Застройщика» не компенсирует «Участнику» данную разницу,

4.5.2.2. если фактическая расчетная площадь Объекта больше его проектной расчетной площади, то «Участник» компенсирует «Агенту Застройщика» данную разницу по цене одного квадратного метра расчетной площади Объекта, оплаченной «Участником» последним платежом по Цене Договора.

4.6. Платежи по Договору осуществляются «Участником» путем внесения денежных средств на специализированный счет «Застройщика». Обязательства «Участника» по уплате денежных средств «Застройщику» по Договору считаются исполненными с момента их поступления на специализированный счет открытый в уполномоченном банке. Выплата денежных средств «Участнику» в случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством, осуществляется «Застройщиком».

4.7. Выплата денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком в безналичной форме.

4.8. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник в целях организации обслуживания и управления Домом обращается в управляющую организацию, определенную в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

5. Обязанности и права «Агента Застройщика».

5.1. «Агент Застройщика» обязан:

5.1.1. Обеспечить строительство Дома, сдать его по акту Государственной приемочной комиссии и передать «Участнику» по Акту взаиморасчетов.

5.1.2. Информировать «Участника» по его запросу о ходе строительства Дома и Объекта, исполнения Сторонами обязательств по Договору.

5.1.3. Контролировать и требовать от «Участника» выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Объект, в свой офис, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

5.1.4. Передать «Участнику» Объект при условии полного исполнения «Участником» всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных Договором. Допускается досрочная передача Объекта «Участнику».

5.1.5. Исполнять иные обязанности, возложенные на «Агента Застройщика» законодательством РФ и Договором.

5.2. «Агент Застройщика» имеет право:

5.2.1. Требовать от «Участника» выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Объект, в офис «Агента Застройщика», муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

5.2.2. Реализовать проект строительства Дома, самостоятельно определяя его конструктивные технические параметры, проектные решения и т.п.

5.2.3. Отказать «Участнику» в удовлетворении ходатайства о проведении строительно-отделочных работ до регистрации «Участником» права собственности на Объект.

5.2.4. Отказать «Участнику» в устранении недостатков и строительных недоделок, кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия и т.п., незаявленных

им при приемке Объекта и не отраженных в Акте взаиморасчётов.

5.2.5. Другие права, предусмотренные законодательством РФ и/или вытекающие из иных положений Договора.

6. Права и обязанности «Участника».

6.1. Права «Участника»:

6.1.1. Требовать от «Агента Застройщика» надлежащего выполнения условий Договора.

6.1.2. Ходатайствовать перед «Агентом Застройщика» о разрешении проведения перепланирования и отделочных работ до регистрации права собственности на Объект.

6.1.3. В ходе строительства посещать Дом и Объект с разрешения и на условиях, определенных «Агентом Застройщика».

6.1.4. Получать от «Агента Застройщика» информацию и разъяснения о ходе строительства Дома и Объекта, исполнения сторонами обязательств по Договору.

6.1.5. До подписания Акта-приёма передачи по Объекту, заявить о выявленных недостатках и недоделках, отразить их содержание и сущность в Акте взаиморасчетов, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям. Требовать от «Агента Застройщика» устранения таких недостатков и недоделок в течение 30 рабочих дней или иного установленного Сторонами срока.

6.2. Обязанности «Участника»:

6.2.1. Оплатить стоимость Объекта в соответствии с условиями раздела 4. Договора.

6.2.2. Не производить в Объекте и в Доме самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство, демонтаж и т.п. несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем, коммуникаций и т.п. до момента регистрации права собственности на Объект. Не производить ремонтных отделочных работ в Объекте без разрешения и согласований «Агента Застройщика» (до истечения срока действия Договора).

6.2.3. «Участник», получивший сообщение «Агента Застройщика» о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, установленный «Агентом Застройщика». Сообщение «Участнику» направляется по адресу, указанному в Договоре или вручено «Участнику» лично под расписку.

6.2.4. Немедленно уведомлять «Агента Застройщика» об изменении своих реквизитов и номеров телефона неисполнение данной обязанности снимает с «Агента Застройщика» всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

6.2.5. Участник обязан в указанный «Агентом Застройщика» срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего договора.

6.2.6. Самостоятельно и за свой счёт совершать все необходимые действия по регистрации права собственности на Объект или для исполнения «Агентом Застройщика» данного поручения «Участник» обязуется выдать нотариальную доверенность на имя работника «Агента Застройщика», а также оплатить услуги «Агента Застройщика», связанные с регистрацией права собственности (кадастровый паспорт, государственная пошлина и т.д.)

6.2.7. Выполнять указания «Агента Застройщика», способствующие достижению целей Договора оптимальным образом.

6.2.8. Выполнять иные обязанности, возложенные на «Участника» Договором или законодательством РФ.

6.2.9. Не совершать действий, нарушающих законные права и интересы «Агента Застройщика» и третьих лиц.

6.2.10. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

6.2.11. Обязательства «Участника» считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7. Общие положения Договора.

7.1. «Агент Застройщика» является представителем «Застройщика» во взаимоотношениях с «Участником» при заключении, реализации и прекращении Договора. «Агент Застройщика» действует от имени «Застройщика».

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа «Участник» уплачивает «Агенту Застройщика» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. Обязательства «Агента Застройщика» по Договору являются встречными по отношению к обязательствам «Участника». Невыполнение или ненадлежащее выполнение «Участником» своих обязательств не порождает обязательств «Агента Застройщика» по существу Договора, за исключением денежных обязательств по возврату внесенных «Участником» денежных средств.

7.4. Сведения, изложенные в Договоре, носят конфиденциальный характер за исключением случаев, когда их представление обязательно по законодательству РФ или совершено «Агентом Застройщиком» в целях достижения положительного эффекта для «Участника». При этом «Агент Застройщика» самостоятельно определяет целесообразность таких действий, руководствуясь принципом разумности.

7.5. Уведомление одной стороны другой считается состоявшимся, если уведомляющая сторона докажет об отправлении какого-либо письменного сообщения по обозначенному в Договоре адресу через отделение почтовой связи, либо вручении сообщения второй стороне. «Агент Застройщика» не несет ответственности за неполучение «Участником» такого сообщения по каким-либо причинам, независящим от «Агента Застройщика».

7.6. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего договора и достижением его цели, Агент Застройщика и/или Застройщик имеет право осуществлять информирование Участника на адрес электронной почты, а также путем СМС-информирования или позвонить на номер телефона. Такое информирование производится по реквизитам Участника, указанным в разделе Договора «14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон».

7.7. Право собственности на Объект возникает у «Участника» с момента государственной регистрации в порядке, определенном законодательством РФ.

7.8. Наличие утвержденного акта приемки завершеного строительством Дома означает его соответствие проекту, нормам действующего законодательства РФ, правилам, положениям и т.п., применяемым в строительстве, а также отсутствие существенных недостатков у Дома.

7.9. После государственной регистрации права собственности на Объект, «Участник» владеет, пользуется, распоряжается им в порядке, определенном законодательством РФ.

8.0. Невыполнение или ненадлежащее выполнение «Участником» хотя бы одного обязательства по Договору является существенным его нарушением.

8. Государственная регистрация Договора.

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. «Участник» Договором поручает «Агенту Застройщика» от его имени и за его счёт осуществить все необходимые действия по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений и изменений к нему, соглашений о расторжении Договора, технической инвентаризации Квартиры.

Для исполнения «Агентом Застройщика» данного поручения «Участник» обязуется выдать нотариальную доверенность на имя работника «Агента Застройщика».

8.3. «Агент Застройщика» обязан передать «Участнику» его экземпляр зарегистрированного Договора.

9. Порядок и срок передачи Объекта.

9.1. «Агент Застройщика» обязан не менее чем за четырнадцать рабочих дней и не позднее чем за один месяц до наступления срока начала передачи и принятия Объекта, указанного в Договоре, направить «Участнику» сообщение о завершении строительства Дома и о готовности принятия Объекта по Акту взаиморасчётов. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником» почтовому адресу или вручено «Участнику» лично под расписку.

9.2. В случае выявления недостатков Объекта при его технической передаче «Участник» и «Агент Застройщика» делают отметку о выявленных недостатках в Акте взаиморасчётов. «Агент Застройщика» обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 30 рабочих дней или иного установленного Сторонами срока.

9.3. В срок до **29 декабря 2021** года включительно Агент Застройщика передает Квартиру Участнику для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии данных технической инвентаризации Квартиры и при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Квартиры Участнику.

Агент Застройщика направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт

приема-передачи. В сообщении также устанавливается срок начала передачи и принятия Квартиры. С момента отправления сообщения Агент Застройщика не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику.

9.4. При уклонении или отказе «Участника» от принятия Объекта по Акту приёма-передачи, в том числе при отсутствии данных технической инвентаризации Объекта по вине «Участника», «Агент Застройщика» через один месяц после окончания срока передачи вправе составить односторонний акт.

9.5. Между Сторонами согласовано, что «Агент Застройщика» в случае производственной либо иной необходимости, вправе продлить срок передачи Объекта, указанный в п. 9.3. Договора, но не более чем на 6 (шесть) месяцев.

В этом случае Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

9.5.1. «Агент Застройщика» направляет «Участнику» письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока.

9.5.2. «Участник» обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения явиться к «Агенту Застройщика» и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора.

9.5.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

9.5.4. После исполнения обязательства, предусмотренного п.9.5.1. Договора, «Агент Застройщика» не несет ответственность за просрочку передачи Объекта «Участнику», в том числе в случае неявки «Участника», его отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи Объекта, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма «Агенту Застройщика» с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием «Участника» по указанному им почтовому адресу. При этом Стороны считают изменение срока передачи Объекта согласованным и «Участник» не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением «Агентом Застройщика» обязательств по передаче Объекта в установленный Договором срок.

9.5.5. Все убытки «Агента Застройщика», вызванные уклонением «Участника» от заключения Дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Объекта для всех участников долевого строительства Дома, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению «Участником».

10. Гарантии качества, предусмотренные Договором.

10.1. «Агент Застройщика» обязан передать «Участнику» Объект, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

10.2. Гарантийный срок для Объекта по Договору составляет 5 лет и исчисляется со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Дома.

10.3. Гарантийные обязательства «Агента Застройщика» прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Дома, любых переустройств, перепланировок Квартиры;

- проведения Участником ненадлежащего ремонта Квартиры. Застройщик рекомендует перед проведением ремонтных работ осуществлять подготовительные мероприятия по просушиванию стен, полов, потолков Квартиры от внутренней влаги; - ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Квартиры;

- предъявления претензии Участника о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником в Акте взаиморасчетов, подписанном на момент принятия квартиры, в присутствии уполномоченного лица (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

10.4. Сторонами согласовано, что требованием, которое «Участник» вправе предъявить «Агенту Застройщика» в случае выявления ненадлежащего качества Объекта, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

11. Уступка прав требований по Договору.

11.1. Уступка «Участником» прав требований по Договору допускается только с письменного согласия

«Агента Застройщика», после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового «Участника» в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

11.2. Уступка «Участником» прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи (составления одностороннего акта «Агента Застройщика»).

11.3. Все расходы по оформлению уступки прав требований по Договору несет «Участник» и (или) новые Участники долевого строительства.

11.4. При оформлении Договора уступки «Участник» обязан предоставить **нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на совершение данной сделки.**

11.5. «Участник» поручает «Агенту Застройщика» оказать ему услуги по оформлению уступки прав требований по настоящему Договору, в т.ч. составить договор уступки прав требований, получить согласование «Агента Застройщика». В случае решения «Участника» совершить уступку, он обязуется до начала оказания данных услуг, оплатить денежную сумму в размере, указанном «Агентом Застройщика».

12. Расторжение Договора.

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.2. Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

12.3. Если просрочка любого платежа составит более чем 2 (два) месяца Агент Застройщика вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

12.4. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участнику не позднее 180 (сто восемьдесят) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства.

12.5. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные Расчетом Застройщика.

Статья 13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс- мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

13.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

13.2.2. мятеж, бунт, общественные беспорядки, военные действия и иные общественные события;

13.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

13.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

14. Прочие условия.

14.1. Моментом и фактом исполнения обязательств по Договору является подписание Сторонами Акта приёма - передачи объекта.

14.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи «Участнику» несёт «Агент Застройщика». В случае непринятия «Участником» Объекта в порядке, установленном п.п. 9.3. Договора, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на «Участника» со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта, при условии, что «Агент Застройщика» обладает сведениями о получении «Участником» сообщения в соответствии с п.п. 9.1. Договора.

14.3. Все изменения и дополнения Договора являются его неотъемлемой частью, если они исполнены в письменной форме и подписаны Сторонами надлежащим образом.

14.4. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

14.5. Агент Застройщика не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

14.5. После подписания Договора любые предшествующие этому договоренности, соглашения, заявления Сторон, если таковые имели место, теряют силу. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе, в случае возникновения каких-либо претензий и споров, вызванных исполнением Договора.

14.6. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 30 (тридцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

14.7. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Агента Застройщика, Застройщика при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных.

14.8. Договор составлен в __ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а остальные находятся у «Агента Застройщика» и «Участника».

15. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

«Агент Застройщика»:

ООО «ГК«Мервинский».

Юридический адрес: 390000, город Рязань,

улица Чапаева, дом 56 Н9

ОГРН 1156234011823

ИНН 6234146736, КПП 623401001

«Участник»:

«Участник»:

_____//

Специализированный счет Застройщика

ООО «СК «Мервинский»

р/с 40702810853000006432 в Рязанском отделении

№ 8606 ПАО Сбербанк г. Рязань

к/с 30101810500000000614

БИК 046126614

Тел. 555-000 (отдел продаж), 55-16-02 (бухг-я)

55-16-05 (юр.отдел)

Директор

ООО ГК«Мервинский»

_____ /А.А. Жиличев/

МП

План-приложение объекта долевого строительства

_____ **комнатной квартиры**, строительный номер,

расположенной в **подъезде на этаже**

Многоквартирного жилого дома с нежилыми, встроено-пристроенными помещениями

и подземной автопарковкой, расположенного по адресу: **город Рязань, улица Фирсова д.14.14а,14б (адрес строительный),**
общая проектная площадь кв.м.
Договор № участия в долевом строительстве от «» **2019** года.

Директор
ООО «ГК«МЕРВИНСКИЙ» _____ /А.А. Жиличев/

МП

Участник _____ //