

**Договор №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г.о. Саранск

«27» июня 2022 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНГРАД», юридический адрес: 430030, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, дом 32Б, стр. 2, офис 1, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице директора Нугаева Роберта Рясимовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт № _____ серия _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____ действующий (ая) за себя лично, и именуемая в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1.2. Разрешение на строительство (новая редакция разрешения на строительство №13-гу 13301000-28-2022 от 22.02.2022 г.) №13-гу 13301000-71-2022 от 10.06.2022 г., выданное Администрацией городского округа Саранск.

Проектная декларация №13-000195 от 05.08.2022 г. опубликована на сайте наш.дом.рф в сети Интернет.

На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на строительство 8-ми этажного жилого дома на ул. Большевистская г. Саранска (ЖК «Премьера»).

1.3. Земельные участки.

1.3.1. Земельный участок, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая площадь 1359 кв.м, почтовый адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская. Кадастровый номер: 13:23:0901146:962.

Право субаренды на земельный участок, на основании Договора субаренды №1 от 16.05.2022 г. и Соглашения о внесении изменений и дополнений в договор субаренды № 1 от 16.05.2022 г. от 04.07.2022 г., зарегистрированных Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 15.07.2022 года, запись регистрации 13:23:0901146:962-13/065/2022-6.

1.3.2. Земельный участок, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая площадь 1120 кв.м, почтовый адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская, 115а. Кадастровый номер: 13:23:0901146:85.

Право субаренды на земельный участок, на основании Договора субаренды земельного участка №2 от 16.05.2022 г. и Соглашения о внесении изменений и дополнений в договор субаренды № 2 от 16.05.2022 г. от 04.07.2022 г., зарегистрированных Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 15.07.2022 года, запись регистрации 13:23:0901146:85-13/065/2022-16.

1.3.3. Земельный участок, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая площадь 1100 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская, 113. Кадастровый номер: 13:23:0901146:84.

Право собственности на земельный участок, на основании Договора купли-продажи земельного участка от 11.07.2022 г., зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 15.07.2022 года, запись регистрации 13:23:0901146:84-13/065/2022-17.

1.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считается находящимися

в залоге право субаренды на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве субаренды, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

1.5. Объект долевого строительства — жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме: 8-ми этажный жилой дом на ул. Большевикская г. Саранска (ЖК «Премьера»), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

Место нахождения: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевикская.

8-ми этажный жилой дом на ул. Большевикская г. Саранска в ЖК «Премьера». Общая площадь многоквартирного дома: 4263,17 кв.м.

1 (однокомнатная) квартира № _____, согласно проекту, этаж __, секция __

Назначение: жилое.

Общая площадь квартиры ____ кв.м; общая площадь квартиры, включая балконы и лоджии— ____ кв.м.

Количество комнат: _

Площадь комнат: ____ кв.м;

Площадь кухни: ____ кв.м.

Площадь балконов: ____ кв.м;

Площадь санузла: ____ кв.м;

Площадь коридора: _____ кв.м.

Объект имеет следующие технические характеристики:

- пол: стяжка;
 - стены – штукатурка;
 - водопроводные стояки с установкой запорных кранов, приборов учета и заглушек;
 - канализационные стояки с заглушками;
 - пластиковые окна;
 - радиаторы отопления;
 - входная дверь;
 - межкомнатные перегородки;
 - электрооборудование: внутриквартирная разводка с установкой розеток и выключателей;
- Высота этажа 2.8 м. (возможно расхождение +/- 5 см.). Высота потолков в квартире – 2.52 м.
Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие).
Материал перекрытий: монолитные железобетонные плиты;
Класс энергоэффективности: В
Сейсмостойкость: до 6 баллов.

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

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

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

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

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

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом - 8-ми этажный жилой дом на ул. Большевикская г. Саранска в ЖК «Премьера» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора в сроки и порядке, предусмотренные условиями настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

2.3. Планируемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома – не позднее 30 сентября 2024 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства составляет 6 (шесть) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, т.е. не позднее 31 марта 2025 года.

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. На момент заключения Сторонами настоящего договора цена договора составляет _____ рублей **00 копеек**.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: Гр. РФ _____

Бенефициар: ООО «СЗ «ИНГРАД».

Депонируемая сумма составляет _____ рублей **00 копеек** . Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: **в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора**

Срок условного депонирования денежных средств: _____ года,

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: _____.

3.2.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- часть стоимости в размере _____ рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора;

- часть стоимости в размере _____ рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (место нахождения: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19, почтовый адрес: ИНН 7707083893, корреспондентский счет: 3010181040000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет №30301810800006003800, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 №1481), (далее - Банк) по кредитному договору № _____ от _____ г. на приобретение строящейся квартиры (далее соответственно – «Ипотечный кредит», «Кредитный договор»), заключенному в г. Саранске между Банком и Участником долевого строительства. Условия представления Ипотечного кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства; перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства по следующим реквизитам: _____:

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк в случае если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве, проекту договора участия в долевом строительстве ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания кредитного обязательства;

Перечисление денежных средств осуществляется в течение – 5(пяти) календарных дней.

3.3. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, залогодержателем по данному залому будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3.4. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки на Квартиру в пользу Банка, предоставившего кредит, права требования Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего договора, находятся в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки права требования в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в соответствии с п. 1 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» жилое помещение считается находящимся в залоге у Банка, предоставившего Участнику долевого строительства ипотечный кредит.

3.5. В случае расторжения Сторонами настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, при условии оплаты Участником долевого строительства второй части денежного взноса (кредитные средства Банка), Участник долевого строительства поручает Эскроу-Агенту в своих интересах, перечислить в сроки, предусмотренные законом о долевом участии, сумму второй части денежного взноса (кредитные средства) на счет дополнительного офиса № 8589 /099 ПАО «Сбербанк России» по следующим реквизитам: _____ с указанием в назначении платежа «_____ Г.

3.6. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.7.

3.7. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

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

3.7.2. корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 2 кв. м; При этом, допустимое изменение общей площади жилого помещения составляет 5% от указанной в настоящем договоре площади.

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

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

3.9. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 2 кв. м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора.

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

- плату за изготовление (выдачу) документов технического учета, в том числе за оформление кадастрового паспорта и технического плана Объекта долевого строительства, иных документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участнику на Объект долевого строительства.

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

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

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

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

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

4.1.5. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных

регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

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

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

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, с которым застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

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

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

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

5.2. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

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

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

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

7. КАЧЕСТВО И ГАРАНТИИ

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

7.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

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

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

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев (но не позднее, чем в указанные в Договоре сроки).

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

вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

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

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

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

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

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

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

10. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

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

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

11. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

11.1. Заключая настоящий договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

11.2. Целью обработки персональных данных Участника является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник, как субъект персональных данных, является стороной.

11.3. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника;
- номер контактного телефона Участника;
- адрес электронной почты Участника (при наличии).

11.4. Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.

11.5. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям, и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном жилом доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

11.6. Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

11.7. Стороны установили, что Участник может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

12.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

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

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

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

12.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства.

- 12.9. Приложениями к Договору являются:
- Приложение № 1 - план Объекта долевого строительства согласно проектной документации.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНГРАД»

Местонахождение: 430030, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, дом 32Б, стр. 2, офис 1. Почтовый/ юридический/ фактический адрес: 430030, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, дом 32Б, стр. 2, офис 1. ИНН 1327038710, ОГРН 1221300001340, КПП 132701001, Расч/счет: 40702810539000002472 в Мордовском отделении № 8589 ПАО Сбербанк, Кор.счет: 30101810100000000615 БИК 048952615. Телефон: 8 927 276 07 73.

Директор ООО «СЗ «ИНГРАД» _____ **Нугаев Р.Р.**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гр. РФ _____
