

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____

г.о. Саранск Республика Мордовия

« ____ » _____ 2018 года

Гражданин РФ - _____, (далее по тексту - «Участник долевого строительства»), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью инвестиционно - строительная компания «Саранскстройинвест», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Саранска 09.08.2005 года за основным государственным регистрационным номером 1051326028160 (свидетельство серии 13 № 000766159), находящееся по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, ул. Советская, дом 52-1, тел.8(8342) 47-57-03,47-62-17, факс: 8(8342)47-94-77, расчетный счет № 40702810900000001754 в АКБ «АКТИВ БАНК» (ПАО) г. Саранск, к/с 30101810500000000752, БИК 048952752, ИНН 1326194603; КПП 132601001, в лице генерального директора *Меркушкина Александра Ивановича*, действующего на основании Устава общества, (совместно именуемые «Стороны»), заключили настоящий договор, (далее по тексту – «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** – 21-этажный многоквартирный жилой дом, класс энергоэффективности – В (высокий), сейсмостойкость - 5 баллов, который будет построен Застройщиком по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Волгоградская, общей площадью 12 570,31 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 ² (по проекту)	
Общая площадь летних помещений, м ² (по проекту)	
Количество комнат	
Площадь кухни, м ²	
Площадь санузла/ванной, м ²	
Площади комнат, м ²	
Площадь коридора, м ²	

Площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению после выдачи технического плана на Дом. Номер квартиры является условным и подлежит уточнению после выдачи технического плана на Дом. 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, летних помещений содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, общество с ограниченной ответственностью «Саранскстройинвест», имеющее право собственности и договор аренды на земельные участки в соответствии с п. 2.9. настоящего Договора и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство № 13-ру 13301000-439-2017 от 18 октября 2017 года (новая редакция разрешения на строительство № 13-ру 13301000-191-2017 от 19.05.2017 г.), 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 18-13-000016-04 от 19 февраля 2018 года, который предоставлен для ознакомления на сайте Застройщика www.ooossi.ru и хранится у Застройщика по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, дом 52.

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 собственности на земельный участок и строящийся на нем Дом, расположенные по адресу: «Жилой дом со встроенными помещениями (пл. № 18 по генплану) в квартале, ограниченном улицами Короленко, пр. 70 лет Октября, Севастопольская, Волгоградская в г. Саранске», считаются находящимися в залоге у Участника доленого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

2.5. Описание Объекта доленого строительства:

- наружные стены: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие);

- перекрытия – сборные железобетонные;
- перегородки внутриквартирные - железобетонные;
- перегородки межквартирные – кирпичные;
- дверь входная – деревянная;
- окна: ПВХ профиль, двухкамерный стеклопакет;
- система отопления – поквартирная однотрубная с нижней разводкой с замыкающими участками;
- водоснабжение и канализация – квартирные стояки канализации с заглушкой, ввод холодного и горячего водоснабжения с заглушкой;
- электроснабжение – для электропитания квартир предусмотрены этажные щитки, с счетчиками учета электроэнергии;
- слаботочные сети связи: горизонтальная прокладка до квартир;
- вентиляция: естественно вытяжная;
- конструкция ограждения летних помещений: алюминиевый профиль системы «Татпроф», облицовка – стекло толщиной 6 мм по ГОСТ 11-2001.

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

- потолок – плиты сборные железобетонные без отделки;
- стены – штукатурка;
- ввод водопроводных труб с установкой сантехнического оборудования;
- канализационные стояки с заглушками;
- остекление летних помещений и оконных проемов – витражи, окна, рамы остекления из ПВХ- профилей и алюминиевых конструкций;

- радиаторы отопления;
- входная дверь деревянная по ГОСТ 6629-88;
- межкомнатные перегородки - сборные железобетонные без отделки;
- электрооборудование установка розеток.

2.5.2. Застройщик не выполняет в Квартире в рамках настоящего Договора следующие виды работ:

- шпатлевка, окраска стен, потолков, трубопроводов и других конструкций;
- обклейки стен обоями и облицовки керамической плиткой стен;
- отделки потолков (шпаклевка, побелка);
- отделки полов (укладка линолеума, плитусов, керамической плитки);
- отделки внутренних поверхностей летних помещений (штукатурка, шпаклевка, цементно-песчаная стяжка);
- установка межкомнатных дверей;
- иные работы по внутренней отделке Квартиры.

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 Многоквартирный 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 Многоквартирном 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 летних помещений) 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 летних помещений) 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 за счет и силами Участника отделочных работ. Право собственности (общей долевой собственности) на указанную Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством.

2.8. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства предполагает одновременно государственную регистрацию права **собственности** на Квартиру и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Доме в соответствующем размере, в т.ч. на Земельный участок, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

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

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

- проектная декларация 18-13-000016-04 от 19.02.2018 г., опубликованная на сайте www.ooossi.ru в сети Интернет с отметкой положительного заключения о соответствии от 27.02.2018 № 17/09-02 Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия;

- разрешение на строительство № **13-ru 13301000-439-2017 от 18 октября 2017 года** (новая редакция разрешения на строительство № 13-ru 13301000-191-2017 от 19.05.2017 г.), выдано Администрацией городского округа Саранск;

- Договор № 380 аренды земельного участка для размещения домов многоэтажной жилой застройки от 27.01.2014 г., зарегистрированный 11.02.2014 г. в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия за № 13-13-01/019/2014-250, в редакции Соглашения от 10.04.2014 г. о внесении изменений в договор № 380 аренды земельного участка для размещения домов многоэтажной жилой застройки от 27.01.2014 г., зарегистрированного 25.04.2014 г. в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия за № 13-13-01/106/2014-320; в редакции Соглашения от 26.07.2016 г. о внесении изменений в договор № 380 аренды земельных участков для размещения домов многоэтажной жилой застройки от 27.01.2014 г. (с изменениями от 10.04.2014 г.), зарегистрированного 30.11.2016 г. в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия за № 13-13/001-13/001/053/2016-1605/1, кадастровые номера земельных участков: 13:23:1103202:3258, площадью 504 кв.м., и 13:23:1103202:3259, площадью 2538 кв.м.

- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок № 0150970 от 22.06.2016 г., сделана запись регистрации № 13-13/001-13/001/051/2016-3721/3 от 22.06.2016 г., кадастровый номер земельного участка 13:23:1103202:98, общей площадью 1 558 кв.м.

- Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1103202:99, общей площадью 1 532 кв.м. зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.03.2017 года за № 13:23:1103202:99-13/001/2017-1.

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 предварительная цена 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.

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.

Цена договора может быть изменена Застройщиком по согласованию с Участником долевого строительства, в случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов и строительно-монтажных работ;

- увеличения стоимости кредитных (заемных) средств на финансовом рынке, изменению ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации.

- замены подрядных организаций, осуществляющих строительство Жилого дома и смены поставщиков строительных материалов;

- корректировки проектно-сметной документации, связанной с изменениями проекта строительства Жилого дома, замены отдельных видов работ и применяемых строительных материалов;

- необходимость выполнения дополнительных работ, связанных с обязательными для Застройщика требованиями органов государственного управления, местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством.

Изменение цены договора оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору согласно пункту 1 статьи 421 ГК РФ в следующем порядке:

В случае наступления обстоятельств, влекущих изменение цены договора согласно настоящему пункту, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости подписать дополнительное соглашение к договору. Участник долевого строительства обязан подписать данное соглашение в срок не позднее 5 рабочих дней с момента получения данного соглашения.

Участник долевого строительства вправе расторгнуть договор участия в долевом строительстве при несогласии с повышением цены договора. В таком случае внесенные Участником долевого строительства денежные средства до расторжения настоящего договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Цена договора не может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке в случае уплаты Участником долевого строительства всей суммы договора в сроки, указанные в п.п. 3.1.1. настоящего договора.

3.1.1. Участник долевого строительства обязан оплатить ____ условных квадратных метров Квартиры, (определяемых как сумма общей площади Квартиры и площади летних помещений, включенной с понижающим коэффициентом, равным 0,5), в течение 10-ти банковских дней, следующих за днем государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в размере _____ (_____) рублей, путем перечисления денежных средств на расчетный счет, открытый в целях выполнения Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. в Мордовском отделении № 8589 ПАО Сбербанк г. Саранск № 40702810739000003682, к/с 30101810100000000615, БИК 048952615.

В случае перечисления денежных средств на банковский счет Застройщика, днем оплаты считается день поступления денежных средств на его банковский счет.

На момент заключения Договора размер участия в финансировании строительства Дома в расчете на один квадратный метр Квартиры составляет _____ рублей с учетом коэффициента этажности.

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, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и возможных дополнительных соглашений.

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. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

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 Многоквартирного дома, обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или 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 до передачи их 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. Своевременно уведомлять Участника долевого строительства об изменении цены настоящего договора.

4.1.11. 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 и входящих в его состав элементов отделки, 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.

4.3. 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 несет 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.

4.4. 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 – в сторону уменьшения более чем на 5 (пять) кв.м.; –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).

4.4.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору Участник долевого строительства с момента государственной регистрации Договора становится залогодержателем земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности и праве аренды, и строящегося на этом земельном участке Дома.

В соответствии со статьей 23.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Правительством Российской Федерации создан компенсационный фонд долевого строительства, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан — участников долевого строительства. Размер таких обязательных отчислений (взносов) застройщиков составляет 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

Функции по формированию компенсационного фонда в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации осуществляет некоммерческая организация «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (постановление Правительства РФ от 07.10.2017 № 1231 «О публично-правовой компании „Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства“», (далее Фонд)).

Взнос подлежит внесению застройщиком на счет Фонда не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора долевого участия в установленном законом порядке. Если на дату рассмотрения документов о регистрации договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия будут отсутствовать сведения о перечислении застройщиком взноса в компенсационный Фонд, в регистрации договора будет отказано. В случае последующего возможного расторжения договора долевого участия после его государственной регистрации в установленном порядке, возврат застройщику уплаченного взноса в компенсационный Фонд не производится.

Отчисления (взносы) в адрес Фонда будут направлены по следующим реквизитам: получатель платежа: ППК «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства», адрес: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, ИНН 7704446429, КПП 770401001, расчетный счет № 40503810500480000235 в АКБ «Российский капитал» (ПАО), к/с 30101810345250000266, БИК 044525266, с указанием назначения платежа: Обязательные отчисления (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства. НДС не облагается.

5. Качество Квартиры. Гарантии качества.

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

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

5.2.1. Требования к качеству отделки потолка:

- разность отметок лицевых поверхностей двух смежных плит перекрытия (покрытия) не должна превышать 30 мм.;
- отклонения по горизонтали плоскостей перекрытия (покрытия) на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должны превышать 40 мм.;
- допускается наличие усадочных трещин в заделках между плитами (в рустах), не влияющих на безопасность;

5.2.2. Требования к качеству укрывающего слоя стяжки пола:

- отклонения поверхности от горизонтали при устройстве укрывающего слоя стяжки из цементно-песчаного раствора на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должны превышать 50 мм.;
- отклонения поверхности от горизонтали при устройстве укрывающего слоя стяжки из цементно-песчаного раствора (просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью) в пределах одной комнаты в квартире не должны превышать 10 мм.;

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

- устройство укрывающего слоя стяжки в летних помещениях не предусмотрено;

- укрывающий слой стяжки не является финишным;

- марка прочности на сжатие цементно-песчаной стяжки может быть ниже нормируемой марки М150.

5.2.3. Требования к качеству отделки стен:

- железобетонные перегородки заводского изготовления (штукатурка не предусмотрена). Бетонные поверхности конструкций могут иметь, раковины – 40 мм, местные наплывы и впадины до 15 мм, сколы бетона на ребре глубиной до 40 мм суммарной длиной до 300 мм на 1 м ребра, обнаженную арматурную сетку и арматуру, обнаженные стальные закладные изделия без антикоррозионной обработки, неуплотненные участки бетона, жировые и ржавые пятна, трещины;

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

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

- допускается наличие усадочных трещин на поверхности стен, не влияющих на безопасность, шириной раскрытия не более 1,5 мм.».

5.2.4. Требования к качеству окон:

- допускается неплотное примыкание створки окна к раме (зазор не более 2 мм.) для обеспечения притока наружного воздуха с целью обеспечения воздухообмена в помещении;

- уплотнительные резинки створок окна являются расходным материалом и подлежат замене квалифицированными специалистами сервисной службы за счёт собственников Квартиры по мере необходимости,

-допускается отклонение длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов не более 2 мм при наибольшей длине стороны створки до 1400мм и 3 мм-более 1400мм;

- допускается отклонение от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов 1 мм. на 1м. длины на любом участке;

- расстояние от внутреннего угла коробки и от узла импостного соединения до крепежного элемента не менее 300 мм;

- в монтажном зазоре возможно пустоты, щели, отслоение, раковины. Размер монтажных зазоров от 5 мм до 100 мм;

- расстояние между крепежными элементами до 900 мм.

- регулировка створок блоков не является гарантийным случаем, производится специалистами сервисной службы за счет участника долевого строительства по мере необходимости.

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

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

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

- шланги гибкой подводки являются расходным материалом и подлежат замене квалифицированными специалистами сервисной службы за счёт собственников Объекта долевого строительства по мере необходимости;

- гильзы стояков отопления, горячей и холодной воды могут выступать за плоскость пола (потолка) более чем на 10 мм..

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

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

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

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том числе правил эксплуатации квартиры, определенных в Инженерно-техническом паспорте на квартиру и памятке собственнику) либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами (осуществлено переоборудование, ремонт или перепланировка Объекта долевого строительства, не согласованные в установленном порядке и с Застройщиком, произведен демонтаж и (или) монтаж имевшегося инженерного оборудования или монтаж нового оборудования, систем электроснабжения, отопления, канализации, водопроводов и др.).

5.6. Застройщик несет ответственность в отношении инженерного оборудования и комплектующих Квартиры (газовая или электрическая плита, счётчики электрической энергии, воды, тепла, газа, шланги гибкой подводки воды, запорной арматуры (краны, вентили) в системах горячего и холодного водоснабжения, отопления и другое оборудование) в пределах сроков, установленных заводом-изготовителем.

6. Срок и порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.

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

6.2. В течение четырех месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

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

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

6.4. Застройщик извещает Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в п. 13.3. Договора.

6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение трех рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

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

6.7. Срок строительства Дома может быть продлён, в том числе неоднократно, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство государственным органом или органом местного самоуправления. В этом случае срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства увеличивается на срок продления строительства жилого дома.

7. Расторжение договора.

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

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

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

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

7.5. При расторжении Договора в связи с невыполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате стоимости и (или) приемке квартиры, Участник долевого строительства обязуется оплатить все расходы, связанные с расторжением договора, в том числе расходы по государственной регистрации договора, а именно 3 000 (Три тысячи) рублей и возмещение в полном объёме размера обязательного взноса уплаченного застройщиком в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» исходя из размера 1,2 % от установленной, настоящим договором, цены на момент заключения настоящего договора, что составляет ____ рублей.

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

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

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

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

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

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

7.9. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор участия в долевом строительстве в случае нарушения Застройщиком срока строительства Объекта долевого строительства более чем на шесть месяцев.

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 изготавливается Застройщиком за счет Участников в долевом строительстве (либо лица, которому квартира передана по указанию Участника долевого строительства).

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. 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. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. 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.

11. Уступка права требования по договору

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

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

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

12. Ответственность сторон

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

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

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

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

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

13. Дополнительное положение

13.1. При выявлении разницы между проектной и фактической общей площадью Квартиры, площадью летних помещений, Застройщик и Участник долевого строительства, с учетом выявленной разницы, заключают дополнительное соглашение к Договору об изменении общей площади Квартиры, площади летних помещений.

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

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

13.2. При выявлении разницы между проектной и фактической общей площадью Квартиры и площадью летних помещений до одного квадратного метра (включительно) Застройщик и Участник долевого строительства отказываются от взаимных требований по возврату (доплате) денег.

13.3. Участник долевого строительства обязан извещать Застройщика обо всех возникающих изменениях, касаемых смены банковских реквизитов, места регистрации (прописки), адреса фактического проживания (для переписки), фамилии, имени, отчества, паспортных и иных данных, имеющих существенное значение для исполнения Договора, не позднее 3-х дней с момента возникновения указанных изменений. При отсутствии такого извещения любая корреспонденция направляется по последнему, известному Застройщику адресу и считается доставленной надлежащим образом, хотя бы адресат по данному адресу и не находился; причем корреспонденция считается надлежащим образом доставленной и полученной Участником долевого строительства случае ее направления заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения по адресу: _____, и датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле этого уведомления.

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

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

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

Участник долевого строительства несет расходы по регистрации Договора, последующих возможных соглашений к нему, права собственности на Объект долевого строительства, иные сопутствующие расходы, возникающее в результате исполнения Договора, в т.ч. по постановке на кадастровый учет Объекта долевого строительства в государственном кадастре недвижимости, изготовлению технического плана помещения и, при необходимости, кадастрового паспорта на помещение, кадастрового паспорта на общее имущество Дома, в т.ч. на Земельный участок.

13.7. Участнику долевого строительства известно, что в целях осуществления совместного управления и обеспечения эксплуатации Дома, будет создано товарищество собственников жилья.

14. Заключительные положения

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

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

14.3. Споры и разногласия, не урегулированные Сторонами, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

15. Подписи сторон

Застройщик

Генеральный директор
ООО «Саранскстройинвест»

Участник долевого строительства

.....(**А.И. Меркушкин**)

.....(_____)