

**ДОГОВОР № 0– 28 Биб.1э –0/19
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Саранск

«__» _____ 2019г.

Публичное акционерное общество «Саранский домостроительный комбинат», (ИНН 1327048147, КПП 132701001, юридический адрес: РМ, г. Саранск, ул. Титова, 1а, зарегистрировано Администрацией г. Саранска РМ 18 июня 1993г. № 889, ОГРН 1021301064443 от 30.10.2002 года, серия 13 № 000110297, Межрайонной инспекцией МНС России №1 по Республике Мордовия), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Кручинкина Дмитрия Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин РФ **Иванов Иван Иванович**, 31.01.1995 г.р., паспорт серии __ № _____ выдан _____, зарегистрированные по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства или Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор» о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве Договором № 446 аренды земельного участка от 05.10.2015г., зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМ 26.10.2015г. за номером 13-13/001-13/001/012/2015-7946/1, площадью 16 210 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, адрес (местонахождение): Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Т. Бибиной, предоставленный для строительства Жилого дома.

1.2. **Жилой дом** – многоквартирный дом строительный номер «Жилой дом № 28 (1 этап строительства) по ул. Т. Бибиной г. Саранска» строительство, которого будет осуществляться на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Т. Бибиной.

1.3. **Объект долевого строительства/ Квартира** – жилое помещение, входящее в состав Жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства подлежащее передаче Участнику и обладающие характеристиками в соответствии с проектной документацией.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений 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, а также 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 данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – Публичное акционерное общество «Саранский домостроительный комбинат», обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство Жилого дома на основании полученного Разрешением на строительство, и привлекающее для этой цели денежные средства участников долевого строительства.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом и дающий Застройщику право осуществлять строительство Жилого дома

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение Застройщиком строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Жилого дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для

получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

1.8. Квартира-объект долевого строительства, представляющий собой структурно обособленное жилое помещение в Жилом доме, создаваемый с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащий передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.9. Проектная общая площадь Квартиры - сумма площадей всех помещений Квартиры, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта по результатам произведенных обмеров по окончании строительства Жилого дома.

1.10. Общая площадь Квартиры - сумма площадей всех помещений Квартиры; определяемая по результатам обмеров, произведенных органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, а также лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта долевого строительства, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами для дополнительного уточнения цены Договора по окончании строительства Жилого дома и может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

1.11. Участник долевого строительства /Участник – лицо, осуществляющее инвестирование денежных средств в строительство Объекта долевого строительства и Жилого дома на основании настоящего Договора.

1.12. Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства – документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2. Основания заключения договора и привлечения денежных средств участника

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о долевом участии).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Обязанности по государственной регистрации несут Участник долевого строительства и Застройщик.

2.3. Государственная регистрация Договора осуществляется в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМ.

2.4. В соответствии со статьей 3 Закона о долевом участии правовым основанием привлечения денежных средств Участника являются:

2.4.1. Настоящий Договор, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.4.2. Разрешением на строительство (новая редакция разрешения на строительство № 13-гу 13301000-538-2016 от 14 декабря 2016г) № 13-гу 13301000-397-2018 г. от 21 декабря 2018г, выданным Администрацией городского округа Саранск.

2.4.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации права Застройщика на земельный участок. Запись о регистрации № 13-13/001-13/001/012/2015-7946/1 от 26.10.2015г.

2.4.4. Опубликование, размещение на официальном сайте Застройщика www.s-dck.ru и/или представление Застройщиком проектной декларации.

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.4 настоящего Договора.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить в соответствии с Разрешением на строительство (новая редакция разрешения на строительство № 13-гу 13301000-538-2016 от 14 декабря 2016г) № 13-гу 13301000-397-2018 г. от 21 декабря 2018г, выданным Администрацией городского округа Саранск, **Жилой дом № «Жилой дом № 28 (2 этап строительства) по ул. Т. Бибиной г. Саранска»** строительство, которого будет осуществляться на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Т. Бибиной, на земельном участке площадью – 16 210 кв.м., с кадастровым номером 13:23:1101099:1252, относящимся к землям населенных пунктов, для размещения домов многоэтажной жилой застройки, расположенном по адресу Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Т. Бибиной, предоставленным в соответствии с Договором № № 446 аренды земельного участка от 05.10.2015г., № 446 аренды земельного участка от 05.10.2015г., зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМ 26.10.2015г. за номером 13-13/001-13/001/012/2015-7946/1 и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять соответствующий Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома.

Указанный адрес Жилого дома является строительным адресом. По окончании строительства Жилому дому будет присвоен постоянный почтовый адрес.

Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики :

Номер квартиры	Общая проект .площадь кв. м., без учета лоджий и балконов	Проектная площадь балконов и лоджий, кв. м.	Этаж	Кол-во комнат
28	66,2	2,0	5	2

3.2. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру после передачи ее Участнику в соответствии с условиями настоящего договора и статьей 8 Закона о долевом участии, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

У участника долевой собственности при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном Жилом доме и на Земельный участок, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Основные характеристики Объекта долевого строительства и Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

План Объекта долевого строительства на этаже согласован Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.3. Участник долевого строительства согласен со следующими положениями Договора:

3.3.1. В Квартире не будут произведены следующие виды работ:

- шпатлевка, отделка стен и потолков;
- выравнивающая стяжка пола толщиной до 50 мм.
- устройство покрытия полов;
- установка сантехнического оборудования (ванной, раковины, мойки, унитаза, смесителей);
- установка межкомнатных дверей.

3.3.2. В Квартире будут произведены следующие виды работ:

- установка входной двери;
- монтаж электропроводки с установкой электросчетчиков, без установки конечных элементов;
- сантехнические работы без установки сантехнического оборудования;
- установка газовой плиты и газовых счетчиков;
- установка оконных блоков с тройным остеклением;
- установка декоративного элемента фасада из ПВХ профиля на лоджиях (балконах);
- прокладка трубопроводов водоснабжения и канализации со счетчиками;
- монтаж системы водяного отопления с радиаторами и терморегуляторами.

3.4. Застройщик гарантирует, что право требования на получение Объекта в собственность на дату заключения настоящего Договора не продано, не передано третьим лицам иным образом, не является

предметом судебного разбирательства, не является предметом каких-либо иных договоров, не заложено, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

4. Сроки и порядок передачи Объекта долевого строительства

4.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – 31.12.2019 года.

4.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее 30.09.2020г. (далее – «Срок передачи Квартиры»).

4.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (далее – «Передаточный акт»).

4.4. Объект долевого строительства считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписания Сторонами Передаточного акта. К передаточному Акту прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п.4.2 Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома, готовности к передаче Объекта долевого строительства, о необходимости принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту и о последствиях его бездействия, предусмотренных законом и Договором.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу Участника указанному в разделе 15 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку.

4.6. Участник обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства приступить к его принятию. По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства Участником и представителем Застройщика составляется Смотровая справка, в которой Участник вправе указать выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры.

После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны замечаний к качеству Квартиры.

Участник при отсутствии замечаний к качеству Квартиры, обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Смотровой справки без замечаний, прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного акта.

4.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства. Обоснованными считаются претензии, основанные на условиях настоящего договора, требованиях действующего законодательства и иных нормативных технических документов.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям.

4.8. В случае, если выявленные Участником претензии (несоответствия Объекта долевого строительства) являются необоснованными, они рассматриваются Сторонами как недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта долевого строительства и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Квартиры и/или от подписания Передаточного акта в связи со ссылкой на необоснованные претензии, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче согласно п. 4.4. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Квартиры по Передаточному акту.

4.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п. 4.7. настоящего Договора) и от подписания Передаточного акта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику (п.п. 4.6. Договора), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

4.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 4.9. настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы Застройщика по обеспечению Жилого дома коммунальными ресурсами и затраты по эксплуатации и техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения срока, предусмотренного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

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

4.12. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры с даты подписания Сторонами Передаточного акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, несет Участник.

5. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты.

5.1. Цена Договора составляет 1 580 000 (Один миллион пятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

5.2. Указанный объект долевого строительства оплачивается Участником долевого строительства за счет:

- собственных средств в размере 1 000 000 (Один миллион) рубля;
- средств ипотечного кредита в размере 580 000 (Пятьсот восемьдесят тысяч) рублей, которые предоставлены ему согласно Кредитному договору №1920001/0086 от 21.03.2019г., заключенному Участником долевого строительства и Мордовским региональным филиалом АО «Российский Сельскохозяйственный банк», не являющийся стороной настоящего договора. Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику долевого строительства (именуемому по Кредитному договору - Заемщик) в размере 580 000 (Пятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Сумма 580 000 (Пятьсот восемьдесят тысяч) рублей выплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива, который открывается АО «Россельхозбанк» на следующих условиях:

- Платательщик: **Иванов Иван Иванович**;
- Банк-эмитент и исполняющий банк: Мордовский региональный филиал АО «Россельхозбанк»;
- Сумма аккредитива: 580 000 (Пятьсот восемьдесят тысяч) рублей;
- Срок действия аккредитива: 30 (тридцать) календарных дней с даты открытия;
- Получатель средств: ПАО «Саранский Домостроительный комбинат», ИНН 1327048147;
- Счет Получателя средств р/счет 40702810039000004776 в Мордовском отделении № 8589 ПАО «Сбербанк России», БИК: 048952615 корр/счет: 30101810100000000615;
- Расходы и комиссии банка - эмитента оплачивает **Иванов Иван Иванович**.
- Заемщик вправе требовать передачи объекта недвижимости в сроки и порядке, установленные договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ);

5.3. Предоставление Участнику долевого строительства денежных средств по Кредитному договору производится Банком только при условии предъявления Участником долевого строительства документов, подтверждающих наличие у него собственных средств и/или факт получения Застройщиком от Участника долевого строительства данных средств, в размере, указанном в п. 5.2 договора.

5.4. Одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект недвижимости Участник долевого строительства обязан передать его в залог Банку в соответствии с ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу будет являться БАНК как организация, предоставившая Участнику долевого строительства кредит,

согласно кредитного договора на участие в долевом строительстве, а Залогодателем соответственно – Участник долевого строительства.

5.5. Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства в соответствии с графиком платежей (Приложение 1 к Договору), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, при этом датой внесения Участником долевого строительства средств в счёт оплаты Цены Договора будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Застройщик не возражает против досрочного погашения цены Договора Участником долевого строительства.

5.6. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа, установленного в графике платежей (Приложение 1 к Договору), сумма платежа, внесенная Участником долевого строительства по истечении срока, установленного в графике платежей, будет распределяться Застройщиком в следующем порядке:

- в первую очередь будут погашены начисленные Застройщиком в соответствии с п. 5.6. Договора пени (в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки), начисленные за нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежа;

- оставшаяся сумма будет направлена на погашение просроченного платежа по графику платежей.

Участник долевого строительства и Застройщик определили, что пени за просрочку срока платежа будут взыскиваться Застройщиком во внесудебном порядке без письменного уведомления Участника долевого строительства на основании составленного Застройщиком в одностороннем порядке расчета пени.

Застройщик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты получения письменного запроса Участника долевого строительства, представить ему расчет пени, расчет распределения суммы платежа, с указанием суммы остатка платежа по графику платежей.

5.8. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть просрочки срока внесения платежа более чем два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

5.9. Цена Договора может быть скорректирована в сторону увеличения в соответствии с изменениями факторов, влияющих на формирование стоимости строительства объекта.

5.10. В случае изменения цены Договора с Участником долевого строительства подписывается Дополнительное соглашение об изменении цены Договора.

5.11. В случае невозможности достижения согласия по цене Договора Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий Договор, подав об этом письменное заявление Застройщику.

5.12. В случае расторжения Договора в соответствии с п. 5.11. денежные средства, внесенные ранее Участником долевого строительства, перечисляются Застройщиком на банковский счет, указанный в заявлении после ввода объекта в эксплуатацию в течение 20 рабочих дней без каких-либо компенсаций.

6. Права и обязанности Застройщика.

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией и прошедшей все необходимые экспертизы утвержденной проектной документацией и условиями настоящего Договора.

6.1.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта недвижимости информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях.

6.1.3. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

6.1.4. По окончании строительства и получении Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.1.5. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, использовать согласно условиям настоящего Договора в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ.

6.1.6. До передачи Объекта долевого строительства Участнику оформить техническую документацию на Жилой дом.

6.1.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Внести в проектную документацию при строительстве Жилого дома и/или Квартиры 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 объекта в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям настоящего Договора.

6.2.2. Досрочно исполнить обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, уведомив об этом Участника в порядке, предусмотренном пунктом 4.5. настоящего Договора.

7. Права и обязанности Участника долевого строительства.

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Уплатить цену Договора в сроки и порядке, установленные настоящим Договором.

7.1.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые Дополнительные соглашения к настоящему Договору.

7.1.3. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и порядке, установленном настоящим Договором.

7.1.4. После принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту, а также в случае составления Застройщиком одностороннего акта о передаче (иного документа) нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Жилом доме, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей долевой собственности на это имущество, для чего заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонтом и содержанием общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (Далее – Управляющая организация).

Стороны договорились, что Участник соглашается с формой управления Жилым домом и управляющей организацией, выбранной Застройщиком с целью принятия, обслуживания жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов), и выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с управляющей организацией, предложенной Застройщиком.

В случае не заключения Участником с управляющей организацией договора, указанного в настоящем пункте, Участник обязан с даты принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту компенсировать Застройщику расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению его коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования в размере, пропорционально площади Объекта долевого строительства. Расходы должны быть возмещены участником Застройщику в течение 3(трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

В случае не уплаты вышеуказанных расходов Участник уплачивает Застройщику пеню в размере 0,5% от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки.

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения ему этих расходов Участником.

7.1.5. После принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту, произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в срок, не позднее одного месяца с момента подписания Передаточного акта и в подтверждение предоставить Застройщику выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

7.1.6. При изменении адреса в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

7.1.7. Подписать акт сверки взаимных расчетов в сроки, установленные п. 10.1.1. Договора.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

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

7.2.2. Уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам на условиях раздела 9 настоящего Договора.

7.2.3. Принять квартиру в пользование до регистрации права собственности на нее. При этом Участник долевого строительства не вправе производить без письменного согласия Застройщика и других Участников долевого строительства, а в случае необходимости соответствующих органов:

- 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).

8. Гарантийный срок.

8.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических, градостроительных регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту или иному документу о передаче.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Жилом доме.

На технологическое и инженерное оборудование, гарантийный срок на которое установлен заводом изготовителем, гарантийный срок составляет, срок указанный заводом изготовителем.

8.4. Гарантийный срок на отделочные работы Объекта, в том числе общедомового имущества и мест общего пользования, составляет 2 (два) года, с даты подписания первого передаточного акта по Жилому дому. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование общедомового имущества и мест общего пользования составляет (три года), с даты подписания первого передаточного акта по жилому дому. На технологическое и инженерное оборудование, гарантийный срок на которое установлен заводом изготовителем, гарантийный срок составляет, срок указанный заводом изготовителем.

8.5. В случае возникновения у Участника долевого строительства претензий по качеству Квартиры и обращения с претензией к Застройщику, Участник долевого строительства обязуется в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения с претензией предоставить Застройщику доступ в Квартиру с целью проведения осмотра.

8.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта возникшие вследствие форс-мажорных обстоятельств.

Под недостатком по смыслу настоящего договора понимается несоответствие Объекта долевого строительства целям, для которых Объект долевого строительства обычно используется (для проживания).

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков Объекта долевого строительства, обнаруженных при его принятии, если они не были оговорены в настоящем договоре, дополнительных соглашениях к нему, либо акте приема-передачи, составляемом при передаче Объекта долевого строительства.

8.7. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение

гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.

В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

9. Уступка прав требований по Договору.

9.1. Уступка Участником права требования по настоящему Договору третьим лицам допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены, с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

9.2. Уступка Прав требования по настоящему Договору может быть осуществлена Участником долевого строительства только с письменного согласия Банка при условии предварительного уведомления, направленного Банку.

9.3. В случае неполной оплаты цены Договора уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.4. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

9.5. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору, Участник уплатит установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов Застройщика, вызванных переменной стороны по Договору в срок, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

9.6. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе потребовать от Участника, а Участник обязан оплатить штраф в размере 10% от цены, указанной в п. 5.1. Договора.

9.7. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

10. Особые условия.

10.1. Стороны пришли к соглашению, что при выявлении разницы между Договорной и фактической общей площадью квартиры (по результатам обмеров органами технической инвентаризации) не превышающей 1 (Одного) квадратного метра включительно, Участник долевого строительства и Застройщик отказываются от взаимных требований по оплате (возмещению) выявленной разницы.

10.1.1. В случае выявления разницы между Договорной и фактической общей площадью Квартиры более 1 (Одного) кв. м, Стороны подписывают Акт сверки взаиморасчетов. При этом в случае увеличения фактической площади Квартиры относительно проектной, Участник производит доплату Застройщику, в случае уменьшения фактической площади Квартиры Застройщик возвращает Участнику излишне уплаченные им в счет оплаты Квартиры денежные средства. Расчеты производятся, исходя из стоимости одного кв. метра Объекта долевого строительства. Акт сверки взаиморасчетов Участник должен подписать в срок, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента его получения от Застройщика.

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

10.2.1. Требования к качеству отделки пола.

- плита перекрытия не является чистовым основанием для устройства напольного покрытия, выравнивающая стяжка толщиной до 50 мм выполняется участником долевого строительства за счет собственных средств;

- отклонения поверхности плиты перекрытия (покрытия) от горизонтали на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартирах) не должны превышать 40 мм. Разность отметок смежных плит перекрытия не должен превышать 40 мм.

- при устройстве перекрытия, провесы между контрольной двух метровой рейкой и проверяемой поверхностью, в пределах одной комнаты в квартирах, не должны превышать 30 мм.

- допускается наличие усадочных трещин шириной не более 1,5 мм, раковин, рытвин, разводов, местных неровностей и следов отделочного инструмента на поверхности плит перекрытия (покрытия), не влияющих на безопасность Объекта долевого строительства.

10.2.2. Требования к качеству отделки потолка:

- провесы между контрольной двух метровой рейкой и проверяемой поверхностью, в пределах одной комнаты в квартирах, не должны превышать 40 мм.

- отклонения от горизонтали плоскостей перекрытия (покрытия) на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартирах) не должны превышать 50 мм.

- допускается наличие усадочных трещин шириной не более 1,5 мм, раковин, рытвин, разводов, местных неровностей и следов отделочного инструмента на поверхности плит перекрытия (покрытия) не влияющих на безопасность Объекта долевого строительства.

10.2.3. Требования к качеству отделки стен:

- провесы между контрольной двух метровой рейкой и проверяемой поверхностью стен не должны превышать 15 мм.

- отклонения от вертикали стен не должно превышать 40 мм.

- допускается наличие усадочных трещин шириной не более 1,5 мм, раковин, рытвин, разводов, местных неровностей и следов отделочного инструмента на поверхности стен, не влияющих на безопасность Объекта долевого строительства.

- чистовая отделка стен (штукатурка, шпатлевка) под декоративные покрытия выполняется участником долевого строительства за счет собственных средств;

10.2.4. Требования к качеству ограждений лоджий (балконов):

- элементы из ПВХ профиля на лоджиях (балконах) являются декоративными элементами фасада, гарантийные обязательства на них не распространяются. Отделка мест примыкания декоративных элементов с внутренней стороны лоджии (закрытие монтажной пены) производится участником долевого строительства за счет собственных средств;

- допускается не полное заполнение узлов монтажной пеной. Наличие щелей необходимо для естественного воздухообмена нежилого помещения лоджии.

- наличие щелей шириной до 40 мм в местах примыкания железобетонного экрана лоджии (балкона) необходимо для обеспечения притока наружного воздуха с целью обеспечения воздухообмена нежилого помещения лоджии (балкона) с окружающей средой.

10.2.5. Требования к качеству окон, балконных дверей:

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

- в монтажных швах блоков возможно образование мостиков холода;

- на нижней части стёкол окон в холодное время года возможно образование конденсата;

- допускается неполное примыкание створок к раме (зазор не более 2 мм) для обеспечения притока наружного воздуха с целью обеспечения воздухообмена в помещении;

- допускается отклонение от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не более 10 мм (включительно на 1 м длины);

- допускается разность длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов не более 15 мм;

- допускается отклонение коробок оконного и дверного блоков по вертикали и горизонтали не более 20 мм на всю высоту, ширину изделия;

- допускается частичное отсутствие в монтажных швах блоков наружного, внутреннего водоизоляционного, паропроницаемого, пароизоляционного слоев;

- допускается неполное заполнение монтажных узлов монтажной пеной;

- допускается наличие установочных клиньев;

- монтажный зазор допускается от 10 до 80 мм.

- уплотнительные резинки блоков являются расходным материалом и подлежат замене квалифицированными специалистами сервисной службы за счет участника долевого строительства по мере необходимости.

10.2.6. Требования к качеству входной металлической двери:

- регулировка притвора дверного полотна, а также обслуживание, ремонт либо замена резиновых уплотнителей, замков, защелок, заглушек, ручек, накладок, глазков не является гарантийным случаем и производится квалифицированными специалистами сервисной службы за счет участника долевого строительства по мере необходимости.

- отделка узла примыкания дверной коробки к дверному проему со стороны квартиры (закрытие монтажной пены) выполняется участником долевого строительства за счет собственных средств.

- монтажный зазор допускается от 10 до 80 мм.

- допускается наличие установочных клиньев, неполное заполнение узлов монтажной пеной, отклонение дверного полотна и коробки от вертикали и горизонтали до 30 мм на всю высоту (ширину) изделия, разность длин диагоналей дверного полотна и коробки до 15 мм, отклонение от прямолинейности элементов дверного полотна и коробки до 10 мм.

10.2.7. Требования к качеству внутренних инженерных коммуникаций и санитарно-технического оборудования Объекта долевого строительства:

- допускается отклонение от прямолинейности, вертикали и горизонтали смонтированных трубопроводов в помещении не более 70 мм;
- допускается выпадение конденсата на трубах холодного водоснабжения и магистрального водоотведения;
- допускается скрытие ремонтных гильз штукатурным слоем толщиной до 30 мм, либо их полное отсутствие в местах прохождения труб через стены и перекрытия.
- допускается отсутствие окрасочного слоя гильз и труб в гильзах.
- допускается неравномерная окраска труб, с пропусками.
- шланги гибкой подводки (при их наличии) являются расходным материалом и не подлежат замене Застройщиком. Гарантия на них не распространяется.

10.3. В отдельных случаях элементы работ по строительству Жилого дома и Объекта долевого строительства могут не соответствовать требованиям СНиП и ГОСТ. Данные несоответствия, в случае если они не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по целевому назначению (проживанию), недостатками (дефектами) по смыслу настоящего Договора Сторонами не признаются.

10.3. Требования СНиП и ГОСТ, а именно

1. Свод правил СП 63.13330.2012
"СНиП 52-01-2003. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения"
Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003;
2. Свод правил СП 30.13330.2012
"СНиП 2.04.01-85*. Внутренний водопровод и канализация зданий"
Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*;
3. Свод правил СП 54.13330.2011
"СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные"
Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003;
4. Свод правил СП 70.13330.2012
"Несущие и ограждающие конструкции"
Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87;
5. Свод правил СП 60.13330.2012
"СНиП 41-01-2003. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха"
Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003;
6. Свод правил СП 29.13330.2011
"СНиП 2.03.13-88. Полы"
Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88;
7. Свод правил СП 73.13330.2012
"СНиП 3.05.01-85. Внутренние санитарно-технические системы зданий"
Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85;
8. Строительные нормы и правила СНиП 3.04.01-87
"Изоляционные и отделочные покрытия";
9. Свод правил СП 124.13330.2012
"СНиП 41-02-2003. Тепловые сети"
Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003;
10. Межгосударственный стандарт ГОСТ 30971-2012
"Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия";
11. ГОСТ 12767-94 «Плиты перекрытия железобетонные сплошные для крупнопанельных зданий. Общие технологические условия»;
12. ГОСТ 13015-2012 «Изделия бетонные и железобетонные для строительства. Общие технические требования. Правила приемки, маркировки, транспортировки и хранения»;
13. ГОСТ 24866-2014 «Стеклопакеты клееные. Технические условия»;
14. ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия»;
15. ГОСТ 52749-2007 «Швы монтажные оконные с паропроницаемыми саморасширяющимися лентами. Технические условия.»;
16. ГОСТ 11214-2003 «Блоки оконные с листовым остеклением. Технические условия»;
17. ГОСТ 24699-2002 «Блоки оконные деревянные со стеклами и с стеклопакетами. Технические условия»;

не влияющие на конструктивные особенности Объекта долевого строительства, и не делающие его непригодным для использования по прямому назначению (для проживания), приводятся в соответствие чистовой отделкой Участником долевого строительства.

10.4. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный соглашением Сторон или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ. В случае отказа Застройщика от устранения или не устранения недостатков в установленный Сторонами срок, участник может обратиться в суд с требованиями, установленными действующим законодательством. Участник долевого строительства обязуется предоставить доступ в квартиру для устранения выявленных недостатков в течении пяти рабочих дней с момента обращения Застройщика к Участнику по адресу указанному в разделе 15 настоящего договора.

Стороны пришли к соглашению, что в случае не предоставления доступа в квартиру для устранения недостатков, требования претензии считаются удовлетворенными.

10.5. Застройщик не несет ответственности за последствия, вызванные устранением дефектов Участником долевого строительства, которые возникли по вине Участника долевого строительства, третьих лиц (в том числе поставщиков коммунальных ресурсов) в случае нарушения ими правил эксплуатации Объекта долевого строительства, входящих в его состав конструктивных элементов, инженерного оборудования, работ, указанных в п. 3.3.1. настоящего Договора, или в случае возникновения недостатков или дефектов в результате нормального износа и эксплуатации.

10.6. Стороны исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, строительно-техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Объекта Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке и подписанный двумя сторонами Передаточный акт.

10.7. Участник долевого строительства не возражает против факта безвозмездной передачи наружных инженерных сетей в собственность Комитета по управлению муниципальным имуществом г.о. Саранск для дальнейшей эксплуатации, обслуживания и ремонта.

10.8. Участник долевого строительства компенсирует Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Жилого дома (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране, иные расходы, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора) за период с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительстве на Объект долевого строительства или момента заключения участником договора с управляющей организацией (в зависимости от того, какое событие наступило раньше) в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, пропорционально общей площади Объекта долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента выставления Застройщиком Участнику долевого строительства счета.

10.9. Стороны договорились, что, подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком в целях исполнения настоящего Договора.

10.10. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

11. Способы обеспечения исполнения обязательств по Договору.

11.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору по передаче Объекта долевого строительства Долящику обеспечивается за счет формирования компенсационного фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, из обязательных отчислений (взносов) Застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в ред. от 27.10.2017г.)).

Руководствуясь ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности

(банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

11.2. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

на выплату возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования;

А также на иные цели, предусмотренные законодательством в рамках Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ (в ред. от 27.10.2017г.), ФЗ № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства...»

11.3. Исполнение по настоящему Договору обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Долящиками, а также уплата Долящику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки, вследствие исполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, обеспечивается залогом согласно п.1 ст. 12.1 ФЗ №214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

12. Ответственность за нарушение обязательств по Договору

12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом о долевом участии и настоящим Договором.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором неустойки (пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки. Убытки возмещаются сверх неустойки.

12.3. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора.

12.4. За просрочку оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в порядке, установленном п. 5.7. Договора.

12.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 10.1.1. Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

12.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

12.7. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком в связи с неисполнением участником указанного пункта Договора, в том числе расходы по уплате налога на земельный участок, на котором расположен Жилой дом, а также по налогу на имущество. Убытки взыскиваются соразмерно доле, приходящейся на Объект долевого строительства.

12.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о долевом участии.

13. Действие, изменение и расторжение Договора.

13.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМ и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

13.2. Расторжение, любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительных соглашений к настоящему Договору, за исключением случаев, указанных в п. 13.3.

13.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случаях и порядке, предусмотренных Законом о долевом участии. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

13.4. В случае одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора обязанность подачи заявления о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении настоящего Договора лежит на стороне, инициировавшей расторжение или отказ от исполнения Договора.

13.5. В случае расторжения настоящего Договора, как по инициативе Застройщика, в одностороннем порядке, согласно п.п. 4, 5 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» при нарушении Участником долевого строительства выполнения обязательств по оплате Цены Договора, так и по инициативе Участника долевого строительства, в случае невозможности выполнения им обязательств по оплате Цены Договора, Участник обязан возместить Застройщику расходы по регистрации настоящего Договора (возмещение государственной пошлины за регистрацию Договора участия в долевом строительстве).

13.6. В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, при условии оплаты Участником долевого строительства части Цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 5(пяти) банковских дней с даты расторжения/прекращения настоящего Договора денежные средства на счет Участника долевого строительства), открытый в Банке.;

- денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату первой части денежного взноса, указанной в п. 5.2. Договора, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек (пени), установленных действующим законодательством, перечислить на указанный Участником долевого строительства в письменном заявлении рублевый счет по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции в Банке.

14. Заключительные положения

14.1. Технический (кадастровый) паспорт (план) на Жилой дом изготавливается и оформляется по инициативе Застройщика и за его счет, технический (кадастровый) паспорт на отдельный Объект долевого строительства, входящий в состав Жилого дома изготавливаются по инициативе Участника долевого строительства и за его счет.

14.2. Стороны обязаны информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, телефонов, паспортных данных, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение 3 (трех) рабочих с момента таких изменений с получением подтверждение такого уведомления. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов по известным другой Стороне реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

14.3. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

14.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

14.5. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок разрешения споров, возникающих при исполнении настоящего Договора. Претензии направляются заинтересованной Стороной по адресу другой Стороны, указанному в разделе 15 настоящего Договора. Срок рассмотрения претензии и предоставления ответа на нее составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения письменной претензии. В случае не получения ответа на претензию в установленный срок, спор передается на рассмотрение в районный суд Республики Мордовия.

14.6. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

15. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«САРАНСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ»

Почтовый адрес: 430030, г. Саранск, ул. Титова, 1а

Р/счет 40702810539000004917 в Мордовском отделении № 8589 ПАО «Сбербанк России»

Кор./счет: 30101810100000000615, ИНН 1327048147, КПП 132701001, БИК 048952615

Телефон 333-948, факс 33-38-62

ЗАСТРОЙЩИК

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Генеральный директор
ПАО «Саранский домостроительный комбинат»

_____/Д.А. Кручинкин/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

К Договору № 0 – 28 Биб.1э – 0/19 участия в долевом
строительстве от « ____ » ____ 2019г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Участник долевого строительства – Иванов Иван Иванович
Договор № 0 – 28 Биб.1э – 0/19, двухкомнатная квартира № 0
общей проектной площадью с балконами и лоджиями 68,2 кв.м., пятый этаж.

№ п/п	Срок платежа	Сумма ,руб.
1	25.06.2019г.-30.06.2019г.	1 387 822
2	25.09.2019г.-30.09.2019г.	1 387 821

ЗАСТРОЙЩИК

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Генеральный директор
ПАО «Саранский домостроительный комбинат»

_____/Д.А. Кручинкин/

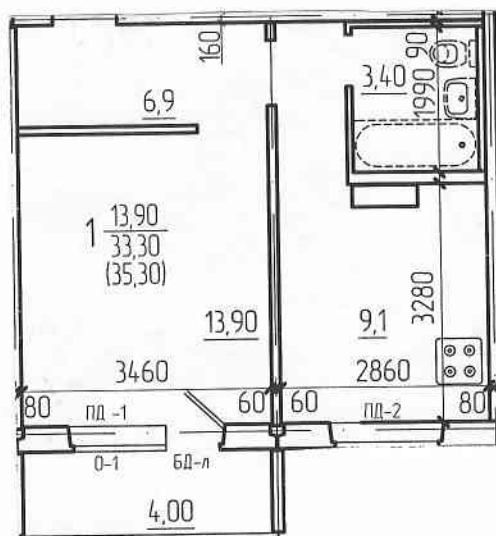
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

К Договору № 0 – 28 Биб.1э – 0/19 участия в долевом
строительстве от « _____ » _____ 2019г.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

<i>Основные характеристики Жилого дома:</i>	
Жилой дом:	««Жилой дом № 28 (1 этап строительства) по ул. Т.Бибиной г. Саранска»
Корпус:	
Секция:	
Вид:	Многоквартирный дом
Назначение:	Жилое
Материал наружных стен:	Крупнопанельное домостроение
Материал поэтажных перекрытий:	Крупнопанельное домостроение
Класс энергоэффективности:	Класс В(Высокий)
Класс сейсмостойкости:	Расчет на сейсмоустойчивость не проводился
Этажность:	13
Общая площадь без учетом летних помещений)	5646,0 кв.м
Основные характеристики объекта:	
Назначение:	Жилое помещение
Условный номер Объекта:	28
Номер этажа жилого дома	5
Проектная площадь Объекта (кв.м.):	68,2
Количество комнат:	2
Площади комнат (кв.м.):	19,1; 14,5
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	32,6
Лоджия/балкон:	
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	2,0
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	4,0

ПЛАН квартиры
(объект долевого строительства)
Участник долевого строительства – Иванов Иван Иванович
Договор № 0 – 28Биб.1э – 0/19, двухкомнатная квартира № 0
общей проектной площадью с балконами и лоджиями 68,2 кв.м., пятый этаж.



ЗАСТРОЙЩИК

Генеральный директор
ПАО «Саранский домостроительный комбинат»

_____/Д.А. Кручинкин/

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Заместитель генерального директора по финансам –
главный бухгалтер _____ Жилманкина А.И.

Зам. начальника ОЗ и РЖ _____ Круглякова Н.В.