Договор № \_\_\_\_/4-5-К

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Саранск | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года |

**Общество с ограниченной ответственностью «Магма-Строй»** (Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Республике Мордовия 25 мая 2006г., ОГРН 1061327010216, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 13 № 001538914; ИНН/ КПП 1327002382/132801001, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 13 № 001540698, от 02 июля 2014 года; юридический адрес: 430033, Республика Мордовия, г. Саранск, Проспект 70 лет Октября, д. 63А), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения (паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Правовое обоснование договора**

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

1.2. Строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, осуществляется «Застройщиком» в соответствии с Разрешением на строительство № 13-ru 13301000-398 - 2015 от 31 июля 2015г., выданным Администрацией городского округа Саранск.

1.3. Проектная декларация от «26» октября 2016г., с изменениями размещена в сети Интернет на сайте: www.magma-stroy.org

1.4. Земельный участок с кадастровым номером 13:23:1109211:363, относящийся к землям населенных пунктов, по адресу: город Саранск, Октябрьский район, «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с.Кочкурово (в районе реки Тавла) г.Саранска. Второй микрорайон. Жилой дом со встроенными помещениями (пл. № 4-5 по генплану)» на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п.2.1 настоящего Договора, принадлежит Застройщику на праве субаренды, что подтверждается Договором 03/14 субаренды земельных участков от 01.12.2014 г., заключенного с АО «Мордовская ипотечная корпорация», зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 26.01.2015 г. номер регистрации 13-13/001-01/259/2014-432/1, дополнительным соглашением к договору субаренды земельных участков № 03/14 от 01.12.2014г. от 13.01.2015г., дополнительным соглашением к договору 03/14 субаренды земельных участков от 22.07.2015г., зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 11.08.2015г. номер регистрации 13-13/001-13/001/118/2015-1385/1, дополнительным соглашением к договору 03/14 субаренды земельных участков от 05.10.2016г., зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 08.11.2016г. номер регистрации 13-13/001-13/001/053/2016-9435/1, дополнительным соглашением к договору 03/14 субаренды земельных участков от 01.11.2016г., зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 22.11.2016г. номер регистрации 13-13/001-13/001/056/2016-697/1.

**2. Предмет договора**

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства, а именно Жилой дом со встроенными помещениями (площадка № 4-5 по генплану) расположенный по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (далее - «Дом»), и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства**О**бъект долевого строительства, указанный в п.2.2 настоящего Договора (далее именуемый «Объект»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости на основании передаточного акта.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является **Квартира**, а именно **одно (двух-трех) комнатная квартира** общей проектной площадью (далее Площадь) **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., в том числе площадь лоджии и (или) балкона с коэффициентом (согласно проектно – сметной документации),  номер квартиры** **\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** (номер предварительный – согласно проектно-сметной документации),расположенная на **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже**  Дома и общее имущество в Доме пропорционально общей площади Квартиры.

2.3. Указанный в пункте 2.1 Договора адрес является строительным адресом строящегося Дома. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый (административный) адрес.

2.4. Для выполнения возложенных на Застройщика функций Участник долевого строительства поручает, а Застройщик обязуется за вознаграждение совершать от своего имени все необходимые сделки, связанные с организацией процесса строительства, за счет Участника долевого строительства с учетом его доли в общей доли площади в указанном Доме. На взаимоотношения сторон в этой части распространяются нормы гл.51 ГК РФ.

2.5. Площадь Объектов долевого строительства, указанная в пункте 2.2. является проектной и взята Сторонами за основу для производства расчета стоимости Объектов. Фактическая площадь Объектов долевого участия определяется после сдачи объектов в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

2.5.1. В случае обнаружения  при индивидуальном обмере каждого Объекта факта увеличения или уменьшения размеров общей площади каждого Объекта в пределах 1 (Одного) кв.м., стоимость данного Объекта изменению не подлежит.

2.5.2. В случае, если изменение размеров общей площади какого – либо из Объектов, указанных в п.2.2. Настоящего договора превышает1 (Один) кв.м., стоимость данного Объекта подлежит соразмерному перерасчету с учетом выявленных изменений. При этом производится перерасчет общей стоимости Объекта, по цене за один квадратный метр общей площади Объекта, действующей на момент оплаты, с подписанием дополнительного соглашения об изменении цены договора.

2.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объектов Участнику по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объектов по Договору путем заключения Генерального договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенного между Застройщиком и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Лицензия \_\_\_\_\_\_\_\_\_, юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что он ознакомлен с условиями страхования.

2.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Объекты долевого строительства, указанные в п.2.2 настоящего Договора никому не проданы, под залогом и спором не состоят, правами третьих лиц не обременены.

2.8. Настоящий договор подлежит регистрации в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента передачи Объектов долевого строительства, указанных в п. 2.2. настоящего договора, Участнику право субаренды на земельный участок, указанный в п.1.4 настоящего договора, и Дом находятся в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

**3. Цена договора. Порядок расчетов.**

3.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объектов и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Расчет между сторонами производиться путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, открытый в Мордовском РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» г.Саранск р/с 40702810620000001043 БИК 048952750, к/с 30101810900000000750. Датой оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет.

3.2. На дату подписания настоящего Договора цена одного квадратного метра общей площади каждого Объекта применительно к Объектам, указанным в п. 2.2. настоящего договора, составляет**\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей.**

По соглашению сторон в связи с ростом цен на энергоносители, товары и услуги, цена одного квадратного метра может увеличиваться. При этом увеличение цены применяется только в отношении неоплаченных Участником квадратных метров общей проектной площади, указанной в п. 2.2. настоящего договора. **Стоимость оплаченных Участником квадратных метров общей проектной площади квартиры фиксируется на день оплаты и изменению не подлежит.**

3.3. Цена настоящего договора, на дату подписания настоящего договора, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**.

В цену договора включены: сумма общих площадей всех Объектов, указанных в п. 2.2 настоящего договора, остекление Объектов пластиковыми окнами с двухкамерным стеклопакетом без отделки откосов, установка радиаторов отопления, монтаж стояков канализации, горячего и холодного водоснабжения без внутренней разводки, установка входной двери, прокладка наружных сетей для подключения к городским сетям систем: электроснабжения, водоснабжения и канализации (хозфекальной) дома, установка приборов учета холодного, горячего водоснабжения, электроэнергии. Объект передается Участнику без внутренней отделки и без электропроводки внутри квартиры.

3.4. Расчет между сторонами будет производиться следующим образом:

- По соглашению сторон Участник в течение **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней** с даты регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия, оплачивает не менее **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** квадратных метров общей проектной площади квартиры, указанной в п.2.2. настоящего договора, на сумму **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей,** путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика открытый в Мордовском РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» г. Саранск р/с 40702810620000001043 БИК 048952750, к/с 30101810900000000750.

**-** Расчет между сторонами может проводиться любым не запрещенным законодательством Российской Федерации способом.

3.5. Стороны настоящим установили, что денежные средства, оплаченные Участником долевого строительства по Договору и не израсходованные Застройщиком непосредственно на строительство Дома, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за услуги по строительству Объектов.

3.6. В цену Договора (п.3.3. настоящего договора) включаются проценты, уплачиваемые Застройщиком по привлекаемым кредитам и займам, затраты связанные с их оформлением, а также долевое участие в строительстве и сооружении инженерных сетей города, прочие накладные расходы и суммы расходов, произведенных до момента привлечения денежных средств участника долевого строительства.

3.7. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств, указанных в пункте 3.4. настоящего договора, Участник долевого строительства оплачивают Застройщику пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от суммы неисполненных обязательств, указанных в пункте 3.4. настоящего договора, за каждый день просрочки платежа, до полного исполнения обязательств, указанных в пункте 3.4. настоящего Договора**.** Оплата пеней Участником долевого строительства осуществляется в день внесения просроченного платежа в первоочередном порядке.

**4. Права и обязанности сторон**

4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязан обеспечить Участнику долевого строительства право на ознакомление с проектно-сметной документацией.

4.1.2. Застройщик обязан закончить строительство, сдать жилой дом, указанный в п.2.1. настоящего договора, в эксплуатацию согласно проектно-сметной документации.

4.1.3. Застройщик обязуется завершить строительство ***Дома не позднее Третьего квартала 2018 года.*** Момент ввода Дома в эксплуатацию определяется датой получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе завершить строительство Дома и передать Объекты, указанные в п.2.2. настоящего договора, Участнику долевого строительства ранее сроков, оговоренных Сторонами в настоящем Договоре.

4.1.4. В случае, если строительство указанного в п.2.1. Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объектов долевого строительства.

4.1.5. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик сообщает Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче.

4.1.6. Застройщик обязан ***передать Объект, указанный в п.2.2., настоящего договора,*** с учетом данных технической документации объекта строительства (номера и площади встроенного помещения) ***не позднее Четвертого квартала 2018года***. Передача Объектов, указанных в п.2.2. настоящего договора осуществляется путем составления и подписания сторонами соответствующего передаточного акта.

4.1.7. Техническое состояние Объекта, указанного в п.2.2. настоящего договора, строиться в соответствии с требованиями, содержащимися в Перечне национальных стандартов и сводов Правил (частей таких стандартов и сводов правил) в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009г. № 384-ФЗ, утвержденных Распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010г. № 1047-р.

По соглашению Сторон Объект в момент передачи может находиться в следующем техническом состоянии (в случае наличия данных способов отделки в Объекте):

- Полы в квартире:

В помещениях квартиры (жилые комнаты, кухня, ванная, туалет, прихожая, коридор, лоджия) цементно - песчаная стяжка может имееть множественные трещины, выбоины. При простукивании может быть слышен глухой звук. Могут быть обнаружены участки с отслаиванием стяжки от поверхности плит перекрытия. Стяжка может быть уложена без зазора в местах примыкания к стенам и перегородкам. Может не имеет полос из герметизирующих и звукоизоляционных материалов. Стяжка может быть выполнена с отклонениями от горизонтали, может иметь просвет более 6 мм между контрольной двухмерной рейкой и поверхностью пола. Может быть уложена не по уровню. В жилых комнатах, а также в ванной и в туалете, под цементно – песчаной стяжкой может отсутствовать гидроизоляционный слой. Марка прочности на сжатие цементно – печаной стяжки может быть ниже номеруемой марки М150.

- Стены и перегородки в квартире, лоджиях:

Могут иметь неровности (шероховатости) отклонения по вертикали (горизонтали) более 2мм на 1 м длины, следы затирочного инструмента, множественные бугры, ямы, наплывы раствора. При приложении к плоскости стен (перегородок) 2-хметровой рейки могут быть просветы более 2мм. Могут быть видны множественные трещины на всю глубину покрытия (штукатурки). На отдельных участках, а также в местах сопряжения стен и потолка могут быть сквозные трещины на всю ширину перегородок и стен.

Отдельные участки наружных стен могут быть выполнены в пулстошовку (швы кирпичной кладки не заполнены строительным раствором), возможно промерзание, образование конденсата на поверхности плит перекрытий

- Окна (стеклопакеты, витражи, балконные двери, балконные рамы, подоконники) в квартире:

Могут быть не отрегулированы, иметь множественные дефекты(царапины, сколы, остатки строительного раствора). Уплотнительные резинки могут быть не эластичны, закреплены по контуру профиля ПВХ с зазорами отсутствовать герметичность. Створки могут неплотно прилегать при закрывании. Фактические размеры оконных блоков могут иметь отклонение от проектных размеров. В монтажных швах может отсутствовать пароизоляционные материалы. Оконные блоки могут быть установлены с отклонением от вертикали. Боковые откосы оконных блоков могут иметь трещины и отклонения по вертикали. Верхние откосы оконных блоков могут быть установлены не по уровню. Порог при выходе на балкон может быть выполнен не по уровню, также может отсутствовать лента ПСУЛ. Створки оконных блоков могут иметь отклонение по диагонали. На лоджиях в нижней части оконных блоков могут отсутствовать металлические отливы, Швы между рамой и ограждением лоджии не могут быть не защищены герметиком. Может отсутствовать маркировка на профилях и стеклопакетах оконных блоков. Монтажные швы между ПВХ профилем оконных блоков и плоскостью откосов оконных проемов могут быть более 2 см. Наружный водоизоляционный паропроницаемый слой может быть закрыт штукатуркой со стороны фасада. Центральный теплоизоляционный слой монтажного шва может быть уложен неравномерно, иметь переливы, пустоты и пропуски. Может отсутствовать штукатурный слой по периметру оконного проема. Нижний профили коробок оконных блоков может иметь водосливные отверстия размерами менее чем 5\*20мм. По контуру водосливных отверстий могут быть заусенцы. С лицевой стороны оконных блоков водосливные отверстия могут отсутствовать. Отверстия для компенсации ветрового давления могут быть выполнены с нарушениями или отсутствовать. Возможно образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакетов оконных блоков (витраже, балконной рамы).

- Потолки в квартире:

Могут иметь перепады в рустах более 6 мм, может отсутствовать общая плоскость горизонта (уровня). В рустах могут быть усадочные трещины. Плиты перекрытий могут иметь раковины более 3см.

- Вентиляция в квартире:

Вентиляционные каналы могут иметь отклонения по фактическим размерам до 10 см. Внутренняя поверхность каналов может быть шероховатая, не отшваброванна (не оштукатурена). Вентиляционные решетки на вентиляционных каналах могут быть не установлены. При различных погодных и температурных условиях может меняться работа вентиляционных каналов в большую или меньшую сторону. В результате нарушения работы вентиляционных каналов, а также повышенной влажности в квартирке возможно образование плесени.

- Инженерные трубопроводы, отопление в квартире:

Трубопроводы отопления, холодной и горячей воды, канализации могут иметь отклонение от вертикали и горизонтали, могут быть не параллельны. Металлические трубы (стояки) не прокрашены, могут иметь следы коррозии. Может быть зазор между стояками отопления с стальными гильзами (не зачеканены). Монтажное отверстие для прохода трубопроводов между кухней, ванной и туалетом могут быть не заделаны. Расстояние от поверхности стены до оси вертикальных трубопроводов отопления, горячей и холодной воды могут иметь отклонение от проектных. Радиаторы отопления могут быть установлены с отклонением от вертикали, уровня, заданного месторасположения. Гильзы стояков отопления, горячей и холодной воды могут выступать за плоскость пола (потолка) более чем на 10 мм. Крепление трубопроводов может быть выполнено не по месту, иметь шаг более чем или менее 500мм (или отсутствует). Канализационный стояк может быть закреплен к стене одним креплением, место крепления может находиться в диапазоне от 0,2 до 2,3 метра. Стояки горячего, холодного водоснабжения, отопления не прокрашены, могут иметь следы коррозии.

Прочее:

Монтажный зазор, после установки входной двери по периметру может иметь избытки монтажной пены, может быть не оштукатурен, могут быть не заполнены швы между перемычками. Металлическое ограждение на лоджиях может иметь не прокрашенные места, иметь следы коррозии.

Стороны пришли к соглашению, что указанное в данном пункте техническое состояние Объекта не может служить основанием для уклонения Участника от подписания передаточного акта.

4.1.8. Во время приемки Объекта Участник самостоятельно и за свой счет может привлечь специалиста, обладающего специальными познаниями в области строительства, в том случае если такой специалист при приемке Объекта Участником не будет привлечен, то Участник тем самым подтверждает наличие у него достаточных знаний для приемки Объекта долевого строительства, оценки его технического состояния.

4.1.9. Подписанием передаточного акта на Объект Участник подтверждает, что:

- удовлетворен техническим состоянием Объекта;

- согласен, что Объект с учетом его технического состояния, указанного в пп. 4.1.7. настоящего договора, отвечает его целевому назначению, пригоден для проживания (если Объектом, указанным в п.2.2. настоящего договора, является Квартира), не представляет угрозы жизни и здоровью Участника и членам его семьи;

- не имеет претензий к качеству и техническому состоянию Объекта.

4.1.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором срока передачи Объектов, вправе составить односторонний передаточный акт на указанные в п. 2.2. Объекты. Расходы Застройщика, связанные с уплатой им коммунальных и иных обязательных платежей за каждый Объект, произведенные в период с момента ввода дома в эксплуатацию до даты оформления одностороннего передаточного акта Объектов, взыскиваются Застройщиком с Участника долевого строительства в полном объеме.

4.1.11. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или одностороннего передаточного Объектов, указанных в п.2.2. настоящего договора.

4.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную договором цену в соответствии с п.п.3.2.-3.4. настоящего договора за Объекты, указанные в п.2.2.

4.2.2. Участник долевого строительства вправе по своему усмотрению уступить свои права на Объекты третьим лицам до момента подписания передаточного акта сторонами и только после уплаты им цены договора (п.п.3.3., 3.4.) или одновременно с переводом долга на нового Участника. В этом случае Участник обязан предоставить Застройщику договор уступки прав с третьим лицом, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия в установленном законом порядке.

Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

4.2.3. В случае смерти граждан – Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам (при наличии их желания). Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.2.4. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объектов, указанных в п.2.2. настоящего договора, а также изменение внутренних инженерных систем (замена элементов, установка дополнительных приборов, «наращивание» либо удаление отопительных приборов и т.п.), Участник долевого строительства несет ответственность за данные действия и вне зависимости от характера перепланировки и переустройства, проведение указанных действий полностью освобождает Застройщика от ответственности за их возможные негативные последствия.

4.2.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче, обязан принять его в течение 5 (пяти) рабочих дней, после получения указанного сообщения. В случае нарушения указанного срока передачи Объектов не по вине Застройщика, Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по нарушению срока передачи Объектов. Наличие устранимых недостатков в Объектах не является основанием к не подписанию передаточного акта на Объекты. Претензии о недостатках принимаются Застройщиком в установленном законом порядке.

4.2.6. При необоснованном уклонении Участника долевого строительства от регистрации права собственности по истечении 2-х (двух) месяцев со дня подписания передаточного акта на Объекты долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 2 (два) % от цены настоящего договора.

4.2.7. С целью нормальной эксплуатации жилого дома в течение гарантийного срока, одновременно с подписанием передаточного акта Участник долевого строительства обязуется заключить договор с управляющей компанией, Застройщик может рекомендовать управляющую компанию, на оказание услуг и проведение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и на оплату коммунальных услуг. По соглашению сторон данное условие является существенным условием настоящего договора.

4.2.8. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные платежи, связанные с эксплуатацией каждого Объекта, указанного в п.2.2. настоящего договора и доли в общем имуществе жилого дома (включая содержание придомовой территории) с момента подписания передаточного акта.

4.2.9. Участник, после подписания передаточного акта, за счет собственных средств обязуется выполнять строительные работы в Объектах не противоречащие действующему Законодательству РФ, строительным нормам и правилам, государственным стандартам, действующим на территории Российской Федерации.

4.2.10. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объекты, в том числе:

- расходы по проведению технической инвентаризации каждого Объекта, указанного в п.2.2. настоящего договора и (или) кадастровых работ;

- расходы, только за себя как Участника долевого строительства (расходы Застройщика несет - Застройщик), по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и любых изменений и дополнений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия;

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию договора уступки прав требования по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия;

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объекты в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

4.2.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами  передаточного акта на Объекты, указанные в п.2.2. настоящего договора.

**5. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора**

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств или до момента его расторжения.

5.2. Настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут только по соглашению Сторон, если иное прямо не предусмотрено условиями настоящего договора. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

5.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего договора, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, расторжение настоящего договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

5.3.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае просрочки сдачи дома в эксплуатацию, если такая просрочка составит более шести месяцев. В этом случае он обязан направить Застройщику письменное уведомление об одностороннем отказе и расторжении настоящего договора.

5.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения договора в случае просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств более чем на 30 (тридцать) календарных дней по сравнению со сроками, предусмотренными п.3.4. настоящего договора. При этом Застройщик лишается права отказаться от исполнения договора по указанному основанию, в случае принятия им просроченного платежа от Участника долевого строительства.

5.4.  В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в течение 2 (двух) месяцев с момента регистрации соглашения о расторжении Договора. При этом Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 (десять) % от цены договора, возмещает Застройщику сумму страховой премии в соответствии с разовым страховым полисом, уплаченной Застройщиком Страховщику в размере **\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** и понесенные им расходы, связанные с исполнением Договора.

**6. Ответственность сторон**

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

6.2. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства устанавливается 5 (пять) лет со дня передачи Объектов долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в Объекты, составляет 3 (три) годасо дня подписания первого передаточного акта.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случаях, если они произошли вследствие его нормального износа, нарушения требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, указанных в п. 3.3. обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства или до подписания одностороннего передаточного акта несет Застройщик.

6.4. «Сторона», не исполнявшая обязательство по информированию друг друга о смене своих реквизитов (п. 7.5 Договора), уплачивает штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

6.5. В случае нарушения установленного в пункте 4.2.5 Договора срока принятия Объектов долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объектов долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки, и возместить Застройщику в полном объеме расходы по оплате коммунальных платежей, связанных с эксплуатацией каждого Объекта, указанного в п.2.2. настоящего договора и доли в общем имуществе жилого дома (включая содержание придомовой территории).

**7. Прочие условия**

7.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение одного месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

7.2. В соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, Участник долевого строительства как залогодержатель земельного участка, дает свое безусловное согласие Застройщику на раздел, выдел, объединение, перераспределение земельного участка, на котором расположен указанный Дом.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. В случае реорганизации предприятия Застройщика, изменение его организационно-правовой формы и иных преобразований, настоящий договор не может быть расторгнут и подлежит исполнению в полном объеме на прежних условиях его правопреемником.

7.5. Стороны в 10-дневный срок информируют друг друга о любых изменениях своего статуса, наименования, фамилии, имени, адресов и пр.

7.6. Подписанием настоящего договора Участник заявляет, что дееспособности не лишен, на учете и под опекой или попечительством не состоит, заболеваниями препятствующими осознанию сути подписываемого договора, не страдает, условия настоящего договора не являются для него кабальными, Участник не находиться под влиянием обмана, насилия, угрозы с чей – либо стороны, а также в таком состоянии, что вынужден подписать настоящий договор вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне не выгодных для себя условиях.

7.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один –Застройщику, один - Участнику и один –  для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

**Подписи сторон**

Застройщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Участник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**