

ДОГОВОР N /___-ДУ
участия в долевом строительстве Жилого дома

г. Саранск

« » _____ 201__ г.

Застройщик: Акционерное общество «Мордовская ипотечная корпорация», (ИНН 1326183513, КПП 132601001, юридический адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, Ленинский район, ул. Коммунистическая, 89, зарегистрирован 31.10.2002г. Инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Саранска Республики Мордовия, за основным государственным регистрационным номером 1021300979127, Свидетельство 13 №000731961), в лице _____, действующей на основании _____ и,

Участник долевого строительства:

ФИО, _____ года рождения, паспорт серии _____, выдан _____, _____ года, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, далее именуемые в тексте настоящего Договора "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Дом** – _____, строительство которого ведёт Застройщик по адресу: _____ на земельном участке, отведённом АО «Мордовская ипотечная корпорация» на основании _____, кадастровый номер земельного участка _____, площадь земельного участка составляет _____ кв. м.).

1.1.2. Термины «Жилой дом», «Многоквартирный дом», «Дом» по тексту настоящего договора являются равнозначными.

1.1.3. **Объект долевого строительства (Квартира)** – часть дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики:

Строительный № квартиры	Общая проектная площадь кв. м.	Проектная площадь балконов и лоджий, кв. м.	Проектная площадь балконов и лоджий, (с учетом коэффициента) кв. м.	Этаж	Количество комнат	Площадь комнат	Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас
						- 1 комната (площадь кв.м.), - 2 комната (площадь кв.м.) - 3 комната (площадь кв.м.)	- кухня (площадь кв.м.); - ванная комната (площадь кв.м.); - туалет (площадь кв.м.); - коридор (площадь кв.м.); - лоджия (площадь кв.м.),

и которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Участника долевого строительства.

Площади квартир являются проектными и подлежат уточнению после выдачи застройщику технического плана на Дом.

Номера квартир являются условными и подлежат уточнению после выдачи технического плана на Дом.

1.1.4. **Застройщик** – юридическое лицо, АО «Мордовская ипотечная корпорация», имеющее право _____ на земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного **разрешения на строительство**

_____, выданного органом местного самоуправления - Администрацией городского округа Саранск и осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу.

1.1.5. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.1.6. **Участник долевого строительства** - лицо, осуществляющее по настоящему договору доленое финансирование для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.1.7. **Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и проекте строительства, который предоставлен для ознакомления и хранится у Застройщика по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д. 89.

1.1.8. **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. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является исполнение сторонами договора следующих обязательств:

2.1.1. Участник долевого строительства обязуется в полном объеме профинансировать доленое участие в строительстве Дома в объеме и в срок, установленными в настоящем договоре, и принять по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Дома – Квартиры в порядке, определенном условиями настоящего Договора.

2.1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий объект долевого строительства – Квартиру в этом Доме - Участнику долевого строительства.

2.2. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента передачи объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства **право** _____ на земельный участок, и строящийся на нем Дом, расположенный по адресу: _____, считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (далее Предмет залога).

2.3. Надлежащим исполнением обязательств по настоящему договору является для Участника долевого строительства полная оплата участия в доленом строительстве и принятие Квартиры в **собственность**, для Застройщика – передача Участнику долевого строительства Квартиры, после ввода Дома в эксплуатацию в установленном законом и настоящим договором порядке.

2.4. Описание многоквартирного дома:

Вид – Многоквартирный дом;

Этажность –

Общая площадь многоквартирного дома –

Материал наружных стен –

Материал поэтажных перекрытий –

Класс энергоэффективности –

Класс сейсмостойкости -

2.4.1. Описание Объекта долевого строительства:

- межквартирные стены:

- межкомнатные перегородки:

- ограждающие перегородки санузлов:

- дверь входная деревянная:

- окна:
- система отопления –
- водоснабжение и канализация –
- электроснабжение –
- слаботочные сети связи:
- вентиляция:

2.4.2. Описание лоджий и балконов:

- конструкция ограждения лоджии (балконов):

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

- штукатурка, шпатлевка, окраска стен, потолков, дверей, трубопроводов и других конструкций;
- устройство стяжки, оклейка стен, устройство подоконной доски, откосов, облицовка стен плиткой, устройство покрытий полов, установка межкомнатных дверей, поквартирная разводка трубопроводов холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- установка сантехнического оборудования;
- установку электрической плиты;
- иные работы по внутренней отделке Квартиры.

2.5. Площадь Объекта долевого строительства является проектной.

При выявлении разницы между договорной и фактической общей (определяемой по технической документации на Многоквартирный дом) площадью Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, Застройщик и Участник долевого строительства, с учетом выявленной разницы, заключают дополнительное соглашение к договору об изменении общей площади Объекта долевого строительства, площадей и иных параметров общего имущества в Многоквартирном доме, после чего производится дополнительный взаиморасчет. Если фактическая сумма общей площади Объекта долевого строительства окажется меньше договорной, застройщик в течение 10 дней после получения письменного обращения от Участника долевого строительства возвращает ему денежные средства в размере стоимости выявленной разницы, определяемой как произведение цены квадратного метра (цена договора, деленная на общую площадь квартиры без учета лоджий и балконов) на разницу между проектной и фактической площадью.

Если фактическая сумма общей площади Объекта долевого строительства окажется больше договорной, Участник долевого строительства в течение 10 дней после получения письменного обращения от Застройщика доплачивает ему денежные средства в размере стоимости выявленной разницы, определяемой как произведение цены квадратного метра (цена договора, деленная на общую площадь квартиры без учета лоджий и балконов) на разницу между проектной и фактической площадью.

Если разница между договорной и фактической общей площадью Объекта долевого строительства не превышает 1 (одного) квадратного метра включительно, Застройщик и Участник долевого строительства отказываются от взаимных требований по возврату (доплате) денежных средств.

3. Цена договора. Порядок изменения цены договора. Порядок расчетов между Сторонами

3.1. Цена договора определяется как сумма денежных средств, направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. На момент заключения настоящего договора цена составляет _____.

Денежные средства, уплачиваемые участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию застройщиком только в целях, определенных ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

Цена услуг Застройщика определяется как разница между суммой, полученной от участника долевого строительства в счет оплаты договора, и фактическими затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

Услуги Застройщика считаются оказанными участнику долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

- увеличения стоимости строительных материалов и строительного-монтажных работ;
- увеличения стоимости кредитных (заемных) средств на финансовом рынке, изменению ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации.
- замены подрядных организаций, осуществляющих строительство Жилого дома и смены поставщиков строительных материалов;
- корректировки проектно-сметной документации, связанной с изменениями проекта строительства Жилого дома, замены отдельных видов работ и применяемых строительных материалов;
- необходимости выполнения дополнительных работ, связанных с обязательными для Застройщика требованиями органов государственного управления, местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством.

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

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

Участник долевого строительства вправе расторгнуть договор участия в долевом строительстве при несогласии с повышением цены договора. В таком случае внесенные Участником долевого строительства денежные средства в течение 3 банковских дней после подписания соглашения о расторжении настоящего договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства без уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами.

Цена договора не может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке в случае уплаты Участником долевого строительства всей суммы договора, указанной в п.3.1. в сроки, указанные в п. 3.1.1., и 3.1.2. настоящего Договора.

3.1.1. Денежная сумма в размере _____ оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в безналичном порядке, путем перечисления на счет Застройщика № _____ в _____, в течение пяти рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

3.1.2. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет средств ипотечного жилищного кредита (займа), который будет предоставлен кредитной организацией или юридическим лицом Участнику долевого строительства, в безналичной форме в день получения ипотечного жилищного кредита (займа), и перечислена на расчетный счет Застройщика в безналичном порядке в срок не более 5 (пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего договора .

3.1.3. Квартира, приобретаемая Участником долевого строительства по настоящему договору будет находиться в залоге у Кредитора (Займодавца) – _____ с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При этом залогодержателем по данному залогу является Кредитор (Займодавец) как организация, предоставившая Участнику долевого строительства кредит (займ), согласно кредитного договора (договора займа) на приобретение квартиры, а залогодателем соответственно – Участник долевого строительства. Право залогодержателя удостоверяются Закладной.

3.1.4. Датой внесения Участником долевого строительства средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.1.5. Застройщик самостоятельно обращается в органы, осуществляющие технический учет жилищного фонда за изготовлением (выдачей) документов технического учета, а также иных документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру.

3.1.6. Участник долевого строительства несет расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и возможных дополнительных соглашений.

3.1.7. Экономия денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на строительство Объекта, по окончании строительства остается в распоряжении Застройщика. (п.2 ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.)

4. Кредитный источник долевого участия (финансирования) строительства Квартиры

Условия данного раздела определяются соответствующим Банком, с которым Участник долевого строительства заключает Кредитный договор на предоставление кредитных средств, необходимых для оплаты объекта долевого строительства .

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Построить Дом и Объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.1.3. Осуществить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по возведению Многоквартирного дома,

обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для введения его в эксплуатацию;

5.1.4. Оказать участнику долевого строительства услуги Застройщика при создании (строительстве) Объекта долевого строительства (Квартиры). Застройщик вправе оказывать услуги как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в соответствии с настоящим договором.

5.1.6. Обеспечить сохранность Квартиры до ее передачи по акту Участнику долевого строительства .

5.1.7. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

5.1.8. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.9. Своевременно уведомлять Участника долевого строительства об изменении цены настоящего договора.

5.1.10. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в настоящем Договоре, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с

предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока ввода Дома в эксплуатацию, установленного в договоре.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с письменного согласия Участника долевого строительства.

5.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

5.2.3. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям настоящего Договора.

5.2.4. Без согласия Участника долевого строительства осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, указанном в настоящем Договоре, и иным образом распоряжаться Предметом залога, в том числе осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Многоквартирным домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Оплатить обусловленную договором цену долевого участия в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленном настоящим договором.

5.3.2. В течение 10 календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры приступить к принятию Квартиры.

5.3.3. Совершать все необходимые действия для регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Республике Мордовия.

В случае передачи Квартиры в пользование до регистрации права собственности на нее Участник долевого строительства не вправе производить:

- реконструкцию изменение параметров Объекта долевого строительства, его частей (количества помещений, высоты, площади) и качества инженерно-технического обеспечения (п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);

- переустройство - установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования (п.1 ст.25 Жилищного кодекса РФ);

- перепланировку изменение конфигурации Объекта долевого строительства (п.2.ст.25 Жилищного кодекса РФ);

без письменного согласия Застройщика и других Участников долевого строительства, а в случае необходимости, соответствующих органов.

В случае нанесения Участником долевого строительства ущерба в результате совершения перечисленных выше действий, последний обязуется принять все необходимые меры к устранению вреда, а также возместить весь причиненный ущерб Застройщику и третьим лицам и вернуть Объект долевого строительства и все иное поврежденное имущество в первоначальное состояние в течение 30 (тридцати) дней с момента обнаружения Застройщиком нарушений (ст.29 Жилищного кодекса РФ). В данном случае Застройщик не несёт гарантийных обязательств перед Участником долевого строительства и третьими лицами. В случае аварий внутренних тепло, энерго- и других сетей по вине Участника долевого строительства принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.4. Уведомить Застройщика о заключении договора уступки права требования в течение 5 рабочих дней с момента его подписания.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. В случае, если при приемке Квартиры выяснится, что недостатки в Квартире являются существенными, в одностороннем порядке отказаться от приемки Квартиры и от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата перечисленных денежных средств и уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством.

Существенными недостатками признаются:

- нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодными для предусмотренного договором использования.

5.4.2. Уступить право требования по договору только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ (ст. 11 Федерального закона № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 г.)

6. Качество Квартиры. Гарантии качества

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

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

6.2.1. Требования к качеству отделки потолка:

- разность отметок лицевых поверхностей двух смежных плит перекрытия (покрытия) не должна превышать 10 мм.;
- отклонения по горизонтали плоскостей перекрытия (покрытия) на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должны превышать 20 мм.;
- допускается наличие усадочных трещин в заделках между плитами (в рустах), не влияющих на безопасность Объекта долевого строительства;

6.2.2. Требования к качеству отделки пола:

- отклонения поверхности от горизонтали при устройстве плит перекрытия на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должны превышать 20 мм.;
- при устройстве плит перекрытия, просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью, в пределах одной комнаты в квартире, не должны превышать 10 мм.;
- допускается наличие усадочных трещин в заделках между плитами перекрытия шириной раскрытия не более 3мм.

6.2.3. Требования к качеству отделки стен:

- отклонения плоскости стен от вертикали на всю высоту помещения не должны превышать 20 мм.;
- при приложении к плоскости стен (перегородок) двухметровой рейки просветы не должны превышать 8 мм.;
- допускается наличие усадочных трещин на поверхности стен, не влияющих на безопасность Объекта долевого строительства, шириной раскрытия не более 1,5 мм.;

6.2.4. Требования к качеству окон, балконных дверей, витражей:

- регулировка створок блоков не является гарантийным случаем, производится специалистами сервисной службы за счёт 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 неплотное 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 20 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 изделия.
- допускается частичное отсутствие в монтажных швах блоков наружного, внутреннего водоизоляционного, паронипроницаемого, пароизоляционного слоев.
- допускается неполное заполнение монтажных узлов монтажной пеной.
- допускается наличие установочных клиньев.
- замена уплотнительных резинок створок окна не является страховым случаем, уплотнительные резинки створок окна являются расходным материалом и подлежат замене квалифицированными специалистами сервисной службы за счёт участника долевого строительства по мере необходимости.

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

- допускается отклонения от вертикали и горизонтали смонтированных трубопроводов в помещении не более 50 мм.;
- допускается выпадение конденсата на трубах холодного водоснабжения и магистрального водоотведения;
- шланги гибкой подводки являются расходным материалом и не подлежат замене Застройщиком. Гарантия на них не распространяется.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, а также общедомового имущества Многоквартирного дома (далее МКД), обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства и общедомового имущества МКД или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу их эксплуатации или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего содержания и (или) ремонта объекта долевого строительства, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства и общедомового имущества МКД возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Бремя расходов на содержание общего имущества в МКД несет собственник помещения согласно ст. 39 ЖК РФ.

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

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

Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, устанавливается на 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства.

В отношении технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, гарантийный срок устанавливается на три года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.4. 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.

6.5. Застройщик не несет ответственности по гарантийным обязательствам в случае ненадлежащей эксплуатации здания, коммуникаций и конструкций после передачи дома товариществу собственников жилья или эксплуатирующей организации.

6.6. 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.

7. Срок и порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.

7.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома –

7.1.1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не ранее 15 дней и не позднее 12 месяцев с момента получения указанного разрешения путём подписания сторонами акта приёма-передачи. При этом Застройщик может передать Объект долевого строительства с согласия Участника долевого строительства ранее 15 дней с момента получения вышеуказанного разрешения, но не ранее даты ввода дома в эксплуатацию.

7.2. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о необходимости принятия Объекта долевого участия и о последствиях его бездействия.

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию и принять Объект долевого строительства в течение 10 дней с момента получения сообщения от Застройщика. Принятие Объекта долевого строительства и акт оказания услуг Застройщиком оформляется единым актом приема-передачи, подписанным сторонами настоящего Договора.

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

7.3.2. При уклонении (немотивированном отказе) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства, определяемого в сообщении о завершении строительства (создания) Дома, направленного Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приёма-передачи.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признаётся перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приёма-передачи (**ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.**).

7.3.3. В целях настоящего Договора:

- под немотивированным отказом от приемки Объекта долевого строительства понимается отказ, не обоснованный ссылками на условия настоящего договора или в качестве оснований для отказа от приемки Участник долевого строительства ссылается на не предусмотренные действующим законодательством основания.

- под моментом получения Сообщения о готовности Объекта следует понимать наличие у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного Сообщения либо возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого

строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения почтового отправления или в случае неудачной попытки вручения почтового отправления.

7.4. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально площади, занимаемой Объектом долевого строительства.

7.5. После подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартыры последний самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартыры и доли в праве на общее имущество (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

7.6. В течение 10 рабочих дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома последний передает полученное разрешение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав по Республике Мордовия, для обеспечения возможности государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартыру.

7.7. Регистрация права собственности на Квартыру производится за счет Участника долевого строительства.

7.8. Застройщик обязуется:

7.8.1. Передать Участнику долевого строительства в день подписания Акта приема-передачи КВАРТИРЫ **Инструкцию** по эксплуатации квартиры в многоквартирном жилом доме, которая является неотъемлемой частью передаточного акта (далее по тексту - Инструкция).

7.8.2. Передать Участнику долевого строительства паспорта на приборы учета после регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру.

7.9. Участник долевого строительства обязуется:

7.9.1. Принять под роспись от Застройщика **Инструкцию** в день подписания Акта приема-передачи КВАРТИРЫ, ознакомиться с ней и пользоваться установленными в ней положениями при эксплуатации КВАРТИРЫ.

7.9.2. Принять под роспись от Застройщика приборы учета после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартыру

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав по Республике Мордовия.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему договору, Застройщик вправе требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае, если Участником долевого строительства при единовременном взносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа более чем на три месяца; (ст.9 ФЗ №214 – ФЗ от 30 декабря 2004 г.)

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г:

8.5. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем или в судебном порядке по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством РФ в том числе в случаях систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

8.6. 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. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (п. 4 ст. 9 **Федерального закона № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 г.**).

9. Особые условия

9.1. Технический план на Дом изготавливается и оформляется по инициативе Застройщика и за его счет.

10. Ответственность Сторон

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

10.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России от суммы внесенных Участником долевого строительства денежных средств за каждый день просрочки.

11. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

11.1. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, предусмотренным ст. 15.2. Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г:

11.2. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

11.3. Застройщик обязан довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения о Страховщике.

11.4. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.

11.5. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

11.6. Страховым случаем являются неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

11.7. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

11.8. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, составляет

11.9. Выплата страховой премии осуществляется единовременно в течение 10 (десяти) дней (но, в любом случае, не позднее дня обращения Страхователя (предоставления документов) в органы, уполномоченные на осуществление государственной регистрации договора участия в долевом строительстве).

Обязанность по уплате страховой премии (части страховой премии) считается исполненной Страхователем со дня поступления денежных средств на банковский счет (или в кассу) Страховщика.

11.10. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождают Страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования Страховщик обязан уведомить об этом участников долевого строительства в течение семи рабочих дней.

11.11. В случае перехода прав требований по настоящему Договору к договору страхования в течение 5 (пяти) рабочих дней заключается дополнительное соглашение.

12. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т. д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

13. Уступка прав требований по договору

13.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

13.2. Право требования на объект долевого строительства не находится в залоге у застройщика (положение п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ к отношениям сторон не применяются).

14. Заключительные положения

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней извещать друг друга. При отсутствии извещения об изменении почтовых и других реквизитов любая корреспонденция направляется по последнему известному Застройщику адресу и считается доставленной надлежащим образом, хотя бы адресат по данному адресу и не находился; причем корреспонденция считается надлежащим образом доставленной и полученной Участником долевого строительства в случае ее направления заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, или адресу фактического проживания на основании заявления Участника долевого строительства, и датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле этого уведомления.

Надлежащим образом оформленные Застройщиком уведомления, иные извещения Участника долевого строительства, не встретившие возражения (не опротестованные) им в течение 5 дней после их получения, считаются принятыми и одобренными Участником долевого строительства.

14.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, 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 настоящем Договоре, отведенного для строительства Многоквартирного дома, в том числе вследствие раздела указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате раздела исходного земельного участка, на котором будет расположен строящийся Многоквартирный дом.

Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог (последующий залог) участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в настоящем Договоре.

14.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

14.6. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.

14.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

14.8. Настоящий Договор составлен на **5 (пяти)** листах, в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу и являющихся оригиналами.

Приложение:

1) План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) на _____ л.

15. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

АО "Мордовская ипотечная корпорация"

Почтовый адрес: 430000, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д. 89.

Р.счет № 40702810500000005437 в Филиале Публичного акционерного общества КБ
«Мордовпромстройбанк».

БИК 048952729, Кор.счет № 30101810300000000729

ИНН 1326183513, КПП 132601001

ОКПО 57561646 048952615 ОКВЭД 65.23 70.11 70.31.11

_____/_____/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ф.И.О. _____, _____._____._____ года рождения, паспорт серии
_____, выдан _____, _____ года, код
подразделения _____, адрес регистрации: _____.
Телефон домашний: _____ Телефон служебный: _____

_____/ **ФИО** /