



ДОГОВОР ДС № \_\_\_\_/28  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Саранск Республика Мордовия

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

Гражданин (ка) РФ Ф.И.О., дата рождения, место рождения, паспорт: серия \_\_\_\_ № \_\_ выдан \_\_ РОВД \_\_\_\_\_ г., код подр. \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: РМ, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, (в дальнейшем – «Участник долевого строительства»), с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество Республиканская финансово-строительная компания "Домострой", зарегистрированное Постановлением Главы Администрации г. Саранска от 31 августа 1994 г. № 1156, изменения зарегистрированы Распоряжением Администрации г. Саранска от 20 июня 2002г. №1527-рз и Инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Саранска Республики Мордовия 10.10.2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1021300976311 (Свидетельство Инспекции МНС России по Ленинскому району г.Саранска Республики Мордовия серии 13 № 000731681), ИНН 1326134354, КПП 132601001 (Свидетельство Инспекции ФНС России по Ленинскому району г. Саранска, серия 13 № 001144854), юридический адрес: 430004, РМ, г.Саранск, ул. Красноармейская, д.48, (в дальнейшем – «Застройщик») в лице генерального директора Федорцова Николая Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Дома многоэтажной жилой застройки (пл.1 - пл.6) по ул. Мичурина в р.п. Ялга г.о. Саранск (площ. 3 по генплану)» (далее – многоквартирный дом) на земельном участке с кадастровым номером: 13:23:1115291:597, площадью 17 680,0 кв.м., и передать Участнику долевого строительства в установленный настоящим договором срок соответствующий объект долевого строительства, определенный в п.1.3. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома.

1.2. Многоквартирный дом, в котором располагается Объект долевого строительства, является двенадцатизэтажный многоквартирный жилой дом, общей площадью 4559,90 кв.м. Наружные стены – бескаркасные из мелкоштучных каменных материалов (кирпич), материал перекрытий – сборные железобетонные, класс энергоэффективности – В, согласно СП 14.13330.2011 (Приложение А) Республика Мордовия не является сейсмостойким районом для строительства.

1.3. Объектом долевого строительства, подлежащем передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором является жилое помещение (далее – **Квартира**), имеющая следующие характеристики:

Номер квартиры (по проекту)	Общая площадь квартиры (с учетом лоджии), кв.м	Этаж	Количество жилых комнат
			1

План квартиры, её характеристики и местоположение на этаже указаны в Приложение №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Площадь квартиры является проектной. Фактическая общая площадь объекта, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, уточняется после окончания строительства и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию по данным фактических обмеров, произведенных специализированной организацией.

1.5. Вышеуказанная квартира приобретается в общую совместную собственность (в общедолевою собственность: ½ -ФИО, ½ -ФИО).

### 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

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

2.2. Проектная декларация опубликована на сайте компании: <http://domostroyrm.ru/>.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Права и обязанности Застройщика:

3.1.1. Застройщик вправе:

- привлекать к участию в финансировании строительства многоквартирного дома других участников долевого строительства, а также вправе сам участвовать в финансировании строительства многоквартирного дома;
- внести изменения и дополнения в проектно-сметную документацию многоквартирного дома и объект.
- опубликовать изменения, касающиеся сведений о проекте жилого дома, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

### 3.1.2. Застройщик обязан:

- построить своими силами и (или) с привлечением других лиц многоквартирный дом, указанный в п.1.1. настоящего договора, согласно проектно-сметной документации и передать квартиру, указанную в п.1.3. настоящего договора в установленный настоящим договором срок по акту приема-передачи Участнику долевого строительства в установленном действующим законодательством порядке;
- нести ответственность за качество строительства в порядке и пределах, установленных действующим законодательством и настоящим договором;
- соблюдать нормы и стандарты жилищного строительства, выполнять требования государственных органов и должностных лиц, предъявляемые в пределах их компетенции.

### 3.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

#### 3.2.1. Участник долевого строительства имеет право:

- получать от должностных лиц Застройщика информацию о ходе строительства многоквартирного дома;
- получать от должностных лиц Застройщика информацию о стоимости одного квадратного метра жилья многоквартирного дома, сложившейся в текущем месяце, информацию о количестве выкупленных Участником долевого строительства квадратных метров жилья.

#### 3.2.2. Участник долевого строительства обязан:

- уплатить обусловленную настоящим договором цену в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором;
- произвести государственную регистрацию права собственности на квартиру в течение одного месяца со дня передачи ему квартиры по акту приема-передачи;
- участвовать в финансировании строительства многоквартирного дома путем внесения очередных платежей последовательной оплаты \_\_\_\_\_ квадратных метров квартиры, рассчитанных как сумма общей площади квартиры и площади балкона (лоджии), включенной с понижающим коэффициентом, равным 0,3 (0,5) в порядке, сроки и размерах, установленных настоящим договором;
- не заселяться и не производить отделочные и иные виды работ на объекте до момента передачи объекта по акту приема-передачи квартиры участнику долевого строительства.

## 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена договора на момент заключения составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.2. Цена договора рассчитывается с учетом: коэффициента этажности – \_\_\_\_, что в пересчете в условные квадратные метры жилья, с учетом указанного коэффициента этажности, составляет \_\_\_\_\_ квадратных метров; стоимости одного квадратного метра жилья многоквартирного дома – на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ 000 (\_\_\_\_\_ тысяч) рублей.

4.3. Участник долевого строительства обязан произвести очередные платежи (последовательно оплатить условные квадратные метры жилья) в следующем порядке:

4.3.1. В течение 3 (трех) дней с даты регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия уплатить первоначальный взнос в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждает оплату \_\_\_\_\_ условных квадратных метров жилья.

4.3.2. С \_\_\_\_\_ 2017 г. по \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. производить ежемесячные платежи в пересчете в условные квадратные метры жилья – \_\_\_\_\_ кв.м.

Размеры ежемесячных платежей определяются исходя из стоимости одного квадратного метра жилья многоквартирного дома, ежемесячно устанавливаемой Застройщиком.

Участник долевого строительства обязан заблаговременно, до осуществления ежемесячных платежей обращаться к Застройщику за получением информации о стоимости одного квадратного метра жилья многоквартирного дома.

4.4. Внесенные Участником долевого строительства по настоящему договору денежные средства пересчитываются в квадратные метры жилья, исходя из стоимости одного квадратного метра жилья многоквартирного дома, действующей на момент фактического платежа.

4.5. Указанная в пункте 4.1. сумма денежных средств включает в себя строительство (создание) Многоквартирного дома, в состав которого входят Объекты долевого строительства или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права аренды, на уплату арендной платы за земельный участок, возмещение услуг по охране объекта строительства, возмещение затрат на подготовку и разработку проектной документации, необходимых экспертиз и анализов, топографических съемок, возмещение затрат на геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, землеустроительные работы, возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы; работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, изготовление технического плана, страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Многоквартирного дома; возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве; благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, иные затраты, связанные со строительством Многоквартирного дома, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика, в том числе услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору.

4.6. Все платежи по договору Участник долевого строительства должен перечислять на расчетный счет

Застройщика с обязательным указанием номера настоящего договора. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.7. Датой внесения Участником долевого строительства средств в счет оплаты договора являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

## **5. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ. СДАЧА И ПРИЕМКА**

5.1. Предполагаемый срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – **март 2019 г.**

5.2. Срок передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства составляет шесть месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и исполнения дольщиком своих обязательств по договору.

5.3. Передача квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется путем подписания сторонами акта приема-передачи.

5.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры.

5.5. Застройщик в установленный действующим законодательством срок сообщает Участнику долевого строительства по указанным в настоящем договоре реквизитам Участника долевого строительства о завершении строительства многоквартирного дома и готовности квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством.

5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности квартиры к передаче, обязан принять в течение трех рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.7. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 5.1. настоящего договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. В случае, если стороны не приходят к согласию об изменении договора любая из сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор.

5.8. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по вводу жилого дома в эксплуатацию и обязанность по передаче объекта долевого строительства. Согласие Участника на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется. В данном случае, участник долевого строительства обязан досрочно принять объект и оплатить оставшуюся цену договора в течение одного месяца после ввода жилого дома в эксплуатацию.

## **6. КАЧЕСТВО И ГАРАНТИИ**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации.

6.2. Стороны пришли к соглашению о допустимости следующих отклонений от требований к качеству объекта долевого строительства:

6.2.1. Требования к качеству отделки потолка: разность отметок лицевых поверхностей двух смежных плит перекрытия не должна превышать 20 мм; отклонения по горизонтали плоскостей перекрытия на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должны превышать 40 мм; допускается наличие усадочных трещин в заделках между плитами (в рустах), не влияющих на безопасность объекта долевого строительства;

6.2.2. Требования к качеству укрывающего слоя стяжки пола: отклонения поверхности от горизонтали при устройстве укрывающего слоя стяжки из цементно-песчаного раствора на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должны превышать 20 мм; отклонения поверхности от горизонтали при устройстве укрывающего слоя стяжки из цементно-песчаного раствора (просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью) в пределах одной комнаты в квартире не должны превышать 10 мм; допускается наличие усадочных трещин на поверхности укрывающего слоя стяжки шириной раскрытия не более 2 мм, наличие деформационных швов в укрывающем слое стяжки; укрывающий слой стяжки не является финишным.

6.2.3. Требования к качеству отделки стен: отклонения плоскости стен от вертикали на всю высоту помещения не должны превышать 20 мм; неровности поверхности стен, которые определяются при накладывании рейки (правил или шаблона) длиной 2 метра, глубиной или выпуклостью, не должны превышать 10 мм; допускается наличие усадочных трещин на поверхности стен, не влияющих на безопасность объекта долевого строительства, шириной раскрытия не более 1,5 мм.

6.2.4. Требования к качеству оконных блоков и витражей: на нижней части стёкол окон в холодное время года возможно образование конденсата; допускается неплотное примыкание створки окна к раме (зазор не более 3 мм) для обеспечения притока наружного воздуха с целью обеспечения воздухообмена в помещении; уплотнительные резинки створок окна являются расходным материалом и подлежат замене квалифицированными специалистами сервисной службы за счёт собственников объекта долевого строительства по мере необходимости, но не чаще 1 раза в год; разность длин диагоналей створки не должна превышать 6 мм; отклонение от вертикали окна или витража не должна превышать 10 мм; отклонение от горизонтали окна или витража не должна превышать 10 мм.

6.3. Гарантийный срок для квартиры составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.4. Гарантийный срок на комплектующие изделия и материалы составляет 1 год. Указанный гарантийный срок

исчисляется со дня передачи квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

Требования Участника долевого строительства, связанные с недостатками комплектующих изделий материалов и оборудования, предъявленные к Застройщику по истечении предусмотренного данным пунктом гарантийного срока удовлетворению не подлежат.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах установленного для нее п. 6.3. настоящего договора срока, а также не несет ответственность за недостатки комплектующих изделий, материалов и оборудования, обнаруженных в пределах установленного для них п. 6.4 настоящего договора гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры или ее частей, комплектующих изделий, материалов и оборудования, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.6. Перепланировку и (или) переустройство квартиры в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации (гл. 4 Жилищного кодекса РФ) с обязательным получением согласия Застройщика.

6.6. Срок обнаружения явных недостатков – 3 месяца с момента подписания акта приема-передачи квартиры. В случае проведения ремонтных работ (шпатлевки стен, потолка, оклейка обоями, окраска и др.) Участник долевого строительства лишается права ссылаться на недостатки работ скрытые проведенными ремонтными работами.

6.7. Застройщик не несет ответственности по гарантийным обязательствам в случае ненадлежащей эксплуатации здания, коммуникаций и конструкций после передачи многоквартирного дома управляющей организации.

## **7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон, которое оформляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем его государственную регистрацию.

7.2. Расторжение договора в одностороннем порядке не допускается за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством или настоящим договором.

7.3. Расторжение договора по соглашению сторон по инициативе Участника долевого строительства осуществляется на основании письменного заявления Участника долевого строительства. При этом заявление Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику за один месяц до дня расторжения настоящего договора с указанием своих банковских реквизитов, на которые должны быть перечислены денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему договору.

7.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных законом в случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.5. Застройщик в случае расторжения договора по указанным в пункте 7.4. настоящего договора основаниям, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

Средства, внесенные в счет оплаты квартиры Участником долевого строительства в качестве безвозмездных субсидий, возвращаются Застройщиком в бюджет соответствующего образования, предоставившего субсидию в течение 30 дней со дня расторжения настоящего договора.

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

7.7. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

– просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца, а в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

– систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, а в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об

одностороннем отказе от исполнения договора, которое направляется по почте заказным письмом.

7.8. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Участниками долевого строительства.

## **8. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. 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 с согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Новый участник долевого строительства обязан предоставить зарегистрированный договор уступки прав требования Застройщику в течение пяти дней после государственной регистрации.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

8.4. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Участник долевого строительства несет ответственность за нарушение сроков внесения платежей, предусмотренных разделом 4 настоящего договора и уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. Застройщик не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случаях:

- если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств;
- при издании органами государственной власти и управления, органами местного самоуправления актов, препятствующих исполнению обязательств Застройщика по настоящему договору;
- при действии (бездействии) органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления, влекущих невозможность исполнения или ненадлежащее исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору;
- при противодействии Участником долевого строительства надлежащему исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему договору;
- при необоснованном затягивании приемки объекта участником долевого строительства или отказа от подписания акта приема-передачи.

9.4. В случае отказа участника долевого строительства от регистрации договора участия в долевом строительстве после подписания, с последнего застройщик вправе потребовать уплаты штрафа в размере 50 000 руб.

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом.

10.2. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома до даты передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

10.3. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования.

## **11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

11.2. Государственная регистрация права собственности на квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, которым в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации является: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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, с

элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

11.4. Если фактическая общая площадь квартиры окажется меньше проектной, Застройщик в течение 30 дней со дня получения письменного обращения Участника долевого строительства возвращает ему денежные средства в размере стоимости выявленной разницы в квадратных метрах, исходя из среднего размера участия в финансировании строительства одного квадратного метра жилья многоквартирного дома.

Если фактическая общая площадь квартиры окажется больше проектной, Участник долевого строительства в течение 30 дней со дня получения письменного обращения Застройщика доплачивает ему денежные средства в размере стоимости выявленной разницы в квадратных метрах, исходя из среднего размера участия в финансировании строительства одного квадратного метра жилья многоквартирного дома.

Для расчета среднего размера участия в финансировании строительства одного квадратного метра жилья многоквартирного дома применяется средний размер участия Участника долевого строительства в финансировании строительства одного квадратного метра жилья многоквартирного дома за установленный настоящим договором период внесения им денежных средств.

11.5. Если выявляется разница между проектной и фактической общей площадью до одного квадратного метра (включительно) Застройщик и Участник долевого строительства отказываются от взаимных требований по возврату (доплате) денег.

11.6. Участник долевого строительства обязан извещать Застройщика обо всех возникающих изменениях, а именно: смены банковских реквизитов, места регистрации (прописки), адреса фактического проживания (для переписки), фамилии, имени, отчества, паспортных и иных данных, имеющих существенное значение для исполнения настоящего договора, не позднее 10 дней с момента возникновения указанных изменений.

При отсутствии такого извещения любая корреспонденция направляется по последнему известному Застройщику адресу и считается доставленной надлежащим образом, хотя бы адресат по данному адресу и не находился и не проживал; причем корреспонденция считается доставленной надлежащим образом 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 являться дата, указанная в уведомлении, а при ее отсутствии дата на почтовом штемпеле этого уведомления о его возврате.

11.7. Надлежащим образом оформленные Застройщиком уведомления, иные извещения Участника долевого строительства, не встретившие возражения Участника долевого строительства в течение пяти календарных дней с даты их получения, считаются принятыми и одобренными Участником долевого строительства.

11.8. Оплата расходов, связанных с владением и использованием квартирой, а также общим имуществом в многоквартирном доме, услуг связи и иных услуг, в том числе оплата жилищно-коммунальных услуг, осуществляется Участником долевого строительства со дня передачи ему квартиры по передаточному акту помещения, а до этого момента Застройщиком.

11.9. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

11.10. Участник долевого строительства оплачивает все расходы: по государственной регистрации настоящего договора, изменений и дополнительных соглашений к нему, соглашения о расторжении настоящего договора, оформления права на квартиру, возникшее в результате исполнения настоящего договора и их государственной регистрации.

11.11. Участник долевого строительства до регистрации права собственности на объект долевого строительства без разрешения Застройщика, а после регистрации права собственности – в течение 5 (пяти) лет без согласования с Застройщиком, не вправе производить:

- переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения).
- перепланировку (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения).

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, вернуть Объект долевого строительства и все иное поврежденное имущество в первоначальное состояние в течение 30 (тридцати) дней с момента обнаружения Застройщиком нарушений. В данном случае Застройщик не несет гарантийных обязательств перед Участником долевого строительства и третьими лицами.

11.12. Участник долевого строительства не возражает против безвозмездной передачи подводящих сетей (тепло-, электро- газо- водоснабжения, канализации и т.п.) после ввода объекта в эксплуатацию, организациям эксплуатирующим соответствующие сети, либо Администрации г.о. Саранск, от точки подключения до границы стены дома.

11.13. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных застройщику, необходимых для заключения, регистрации и исполнения договоров долевого участия в строительстве, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», включая передачу третьим лицам: страховым и кредитным организациям, надзорным органам, органам контролирующим доленое участие в строительстве, судебным органам, управляющим компаниям.

11.14. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение предмета залога (Земельного участка), а именно: образование новых земельных участков в результате раздела, объединения и/или перераспределения Земельного участка, выдела (изменения границ, уменьшения площади Земельного участка) в соответствии со схемой расположения земельного участка, утвержденной Администрацией городского округа Саранск, и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, на совершение

Застройщиком, в том числе от имени Застройщика, необходимых действий для государственной регистрации права аренды Застройщика на вновь образованный (ые) земельный (ые) участок (ки), государственной регистрации залога права аренды на Земельный участок в силу закона в пользу участников долевого строительства, внесения изменений или прекращения залога, проведение Застройщиком всех необходимых мероприятий по изменению Земельного участка, включая (но не ограничиваясь) - подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в государственный кадастр недвижимости (путем подготовки, согласования и предоставления в филиал Федеральной Кадастровой Палаты Федеральной Службы Государственной Регистрации, Кадастра и Картографии по Республике Мордовия межевого плана(ов) участка), выпуск необходимых распорядительных документов Администрацией г.о. Саранск и его структурных подразделений.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Все споры, возникшие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

12.3. Споры, не урегулированные сторонами в процессе переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

12.5. Настоящий договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра – застройщику, один – участнику долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего его государственную регистрацию.

## 13. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС И РЕКВИЗИТЫ ЗАСТРОЙЩИКА

**ЗАСТРОЙЩИК:** ЗАО РФСК "Домострой"  
430004, РМ, г. Саранск, ул. Красноармейская, д.48  
ИНН 1326134354, КПП 132601001, р/с 40702810100000001033 в АККСБ «КС Банк» (ПАО) г.Саранск,  
к/с 30101810500000000749, БИК 048952749  
Телефоны: 33-99-09, 33-99-86, 33-95-01 (факс)

## 14. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:  
Генеральный директор  
ЗАО РФСК "Домострой"

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

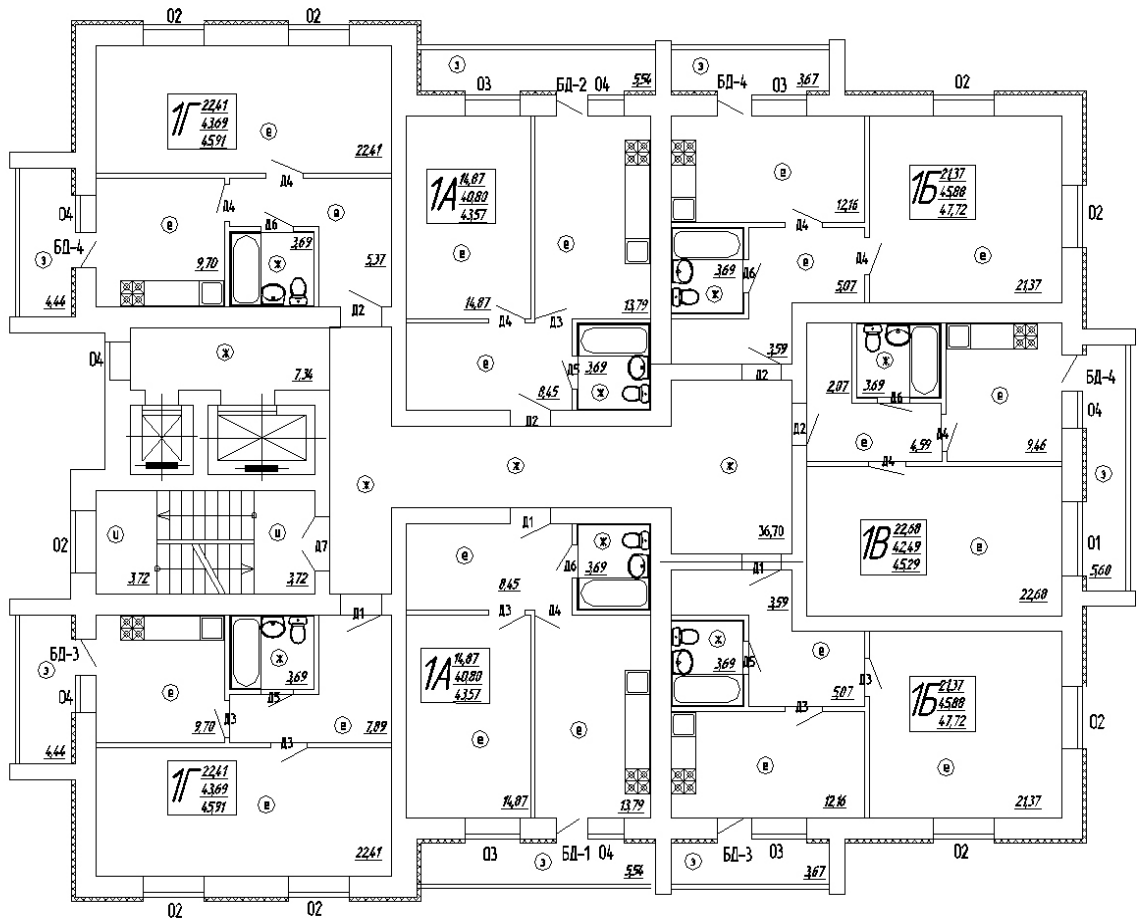
\_\_\_\_\_ Н.П. Федорцов

\_\_\_\_\_ ФИО





План квартиры и её местоположение на этаже



Номер квартиры (по проекту)	Проектная площадь квартиры (без учета лоджии), кв.м.	Общая площадь квартиры (с учетом лоджии), кв.м	Этаж	Количество жилых комнат	Проектная площадь комнат	Проектная площадь вспомогательных помещений, кв.м.
				1		Кухня - Прихожая - с/у - Лоджия -

Квартира, являющаяся объектом долевого строительства по настоящему договору выполняется и передается Участнику долевого строительства без отделочных работ, а именно: без заделки рустов плит перекрытия, без шпатлевки потолка и стен, без побелки, без оклейки стен обоями, без покраски стен, без настилки линолеума, без плитки на полу в санузлах, без стяжки балконов и лоджий, без противопожарного оборудования, без установки вентиляционных решеток, без установки внутренних дверных блоков.

Подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:  
Генеральный директор  
ЗАО РФСК "Домострой"

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

\_\_\_\_\_  
Н.П. Федорцов

\_\_\_\_\_  
ФИО