ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Рязань "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕЩЕРА», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Чеглакова Кирилла Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения.

**Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

**Участник долевого строительства** - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

**Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома. Сведения о разрешении на строительство:

выдано: Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области;

дата выдачи: 26 декабря 2019 г.;

номер: 62-RU62515316-222-2019.

**Земельный участок** — земельный участок с кадастровым номером 62:15:0080521:58, площадью 5 304 кв.м., вид разрешенного использования: Многоквартирные жилые дома 4-5 этажей ([Выписка](consultantplus://offline/ref=1A77E0E3526BE23BFD910AC758C474B932AB1160C7789FF9C0CA88CF4C200C67ED71DB8F2697D0456BAE3D5Ff3h5N) из Единого государственного реестра недвижимости от 25.02.2020 г., подтверждающая право собственности Застройщика на земельный участок для строительства Объекта долевого строительства).

**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.

**Многоквартирный дом** (далее — "Дом", «ЖК «КРИСТАЛЛ») - жилой дом средней этажности со встроенной парковкой и нежилыми помещениями по ул. Дорожная в с. Поляны Рязанского района Рязанской области», строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства в пределах одного разрешения на строительство на земельном участке с кадастровым номером 62:15:0080521:58по адресу: Рязанская область, Рязанский район, с. Поляны, ул. Дорожная.

**Объект долевого строительства** - жилое (квартира) или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**Квартира** — жилое помещение, которое имеет следующие характеристики: Количество комнат (площадь каждой), будет находиться в многоквартирном доме на \_\_\_\_\_ этаже (строительный номер \_\_\_\_\_\_\_\_), общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Параметры Квартиры, адрес Дома, номер квартиры уточняются дополнительным соглашением к Договору после обмера ее БТИ, при этом цена договора, указанная в п.5.1. Договора, не меняется. Участник долевого строительства согласен, что фактическая площадь квартиры может отличаться от площади помещения как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения в рамках погрешностей, допускаемых СНиП.

Площадь лоджии составляет и не включается в общую площадь помещения. Лоджия не предусматривает грунтование, шпатлевание, заштукатуривание стен, бетонную стяжку пола. На лоджии предусмотрено остекление.

**Определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства (включая план объекта долевого строительства) приведено в Приложении №1 к настоящему Договору.**

Квартира передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности и отделки:

- имеется входная металлическая дверь, межкомнатные двери отсутствуют;

- произведено оштукатуривание стен, в том числе откосов;

- остекление окон произведено 2-х камерным пакетом, без устройства подоконников и без отделки откосов;

- электропроводка скрыта под штукатуркой, материал–медь (оборудование – выключатели, розетки устанавливаются согласно проекта);

- автономная система отопления и горячего водоснабжения;

- армированная сухая стяжка с фиброволокном (кроме с/у и ванной);

- канализация (трубы ПВХ, без установки унитазов);

* гидроизоляция с/у и ванной;
* имеются счетчики: поквартирные холодной и горячей воды, поквартирные электрические (установлены в этажных считах на каждом этаже);

**- отсутствуют: внутренние малярные и обойные работы.**

**Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома 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, лифты, лифтовые и иные шахты, 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 (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение (квартиру) одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру).

**Закон** - Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=1A77E0E3526BE23BFD9108DC5AC474B935A11661C670C2F3C89384CD4B2F5362F8608382228DCE4676B23F5D37f8hCN) 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".

**Счет эскроу** — счет, открываемый уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с [частью 6](consultantplus://offline/ref=348008510DAD12A92E1EDC6647B65D557DDA352429605222DBFD4E1FDD17450D7A58964530BD9489FC41EA24437DA88D853B1919AB6E9F58X0j0K) статьи 15.5. 214-ФЗ.

**2. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.2. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее "31" декабря 2023 г.

2.3. Срок принятия объекта долевого строительства Участником долевого строительства - в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности объекта долевого строительства к передаче.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим Договором.

Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

3.2. По настоящему Договору **Застройщик обязуется:**

а) зарегистрировать совместно с участником долевого строительства Договор в установленном законом порядке;

б) обеспечить строительство Дома своими силами или с привлечением подрядчиков, а также выполнить работы по благоустройству территории по адресу: Рязанская область, Рязанский район, с. Поляны, ул. Дорожная, включая все работы, предусмотренные проектной документацией;

в) сообщать Участнику долевого строительства о ходе выполнения работ по строительству Дома путем размещения соответствующей информации в единой информационной системе жилищного строительства;

г) обеспечить сдачу построенного Дома в эксплуатацию не позднее "31" декабря 2022 г.;

д) в течение двенадцати месяцев после сдачи Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном Приложением N1 к настоящему Договору, по акту приема-передачи, подписанному обеими Сторонами.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

е) без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства;

ж) письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных [ч. 6 ст. 8](consultantplus://offline/ref=1A77E0E3526BE23BFD9108DC5AC474B935A11661C670C2F3C89384CD4B2F5362EA60DB8E2289D2427CA7690C71D95276026F5DC7B2F5FCE7fDh9N) Закона.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства **почтовому адресу**,указанному в договоре на момент его подписания в разделе «Реквизиты сторон» или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный [п. 2.3](#Par100) настоящего Договора срок.

з) после сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения на объекте долевого строительства коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем;

и) в случае, если передача объекта не может быть обеспечена в срок, предусмотренный п. 2.2. Договора, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением Сторон.

**3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

а) зарегистрировать совместно с Застройщиком данный Договор в установленном законом порядке;

б) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

в) в течение 7 (семи) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности объекта к передаче принять объект и подписать Акт приема-передачи объекта долевого строительства;

г) не изменять перепланировку, переоборудование Квартиры до государственной регистрации права собственности на Квартиру, не изменять проект электрооборудования Квартиры без согласования с Застройщиком, проектной организацией, МУП «Рязанские городские распределительные электрические сети», Рязанским филиалом «Рязаньгосэнергонадзор», МУП ЖКХ «Быт», другими согласующими организациями;

д) не привлекать к производству электромонтажных работ в Квартире физических и юридических лиц, не имеющих лицензии на проведение работ;

е) предоставить Застройщику (его работникам) удостоверенную нотариусом доверенность для представления интересов Участника долевого строительства при регистрации настоящего Договора долевого участия и права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства либо обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания с Застройщиком Акта приема-передачи с предоставлением Застройщику подтверждения подачи документов. При этом расходы, связанные с регистрацией права собственности на объект долевого участия несет Участник долевого строительства.

ж) после регистрации права собственности на объект долевого строительства и организации товарищества собственников жилья вступить в товарищество собственников жилья. Отсутствие членства в товариществе собственников жилья не освобождает Участника долевого строительства от обязанностей по несению расходов на содержание жилого помещения и оплату коммунальных услуг. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня регистрации права собственности обратиться в ресурсоснабжающие организации для заключения договоров холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и оплачивать все платежи по содержанию и эксплуатации Квартиры.

з) не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Акта сдачи-приемки объекта долевого строительства оплатить Застройщику коммунальные услуги за период 6 месяцев, начиная со дня, следующего после дня подписания Акта сдачи-приемки объекта долевого строительства.

**3.4. Застройщик вправе:**

а) вносить изменения и дополнения в Проект объекта долевого строительства в целях улучшения качественных характеристик Объекта долевого строительства. Указанные изменения оформляются дополнительным соглашением Сторон Договора. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает согласие на изменение Проекта объекта долевого строительства путем объединения площади лоджии/балкона с общей площадью Квартиры, а также на возможное увеличение площади квартиры. При этом Цена договора не меняется.

**3.5. Участник долевого строительства вправе:**

а) знакомиться с информацией о застройщике и проекте строительства, которая подлежит размещению Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства в порядке и сроки, предусмотренные Законом.

**4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

* 1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи объекта долевого строительства. В акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики жилого или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.
  2. Передача объекта долевого строительства и регистрация права собственности на объект долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном [порядке](consultantplus://offline/ref=9CB557FE463C44F93C8818819759D5852A458492EB0277197D09EB58351F67FB6C65501DC6D4772D02BC0F5842D782E4A5C1BAF38A3C19C5z0ZDM) разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

4.3. Участник долевого строительства обязан в предусмотренный [п. 2.3](#Par100) настоящего Договора срок после получения извещения о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче прибыть к Застройщику для подписания акта приема-передачи Квартиры, обратиться за государственной регистрацией права собственности на Квартиру и нести все необходимые расходы, связанные с его оформлением в порядке, предусмотренном пп. «е» п. 3.3. Договора.

Подписанный Сторонами без замечаний Акт приема-передачи квартиры является подтверждением надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по договору. С момента составления Акта приема-передачи Квартиры на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели или повреждения Квартиры. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении 7 дней со дня окончания срока для приемки Квартиры составляет односторонний Акт о передаче Квартиры **(п. 6 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ)**, а также готовит исковое заявление о признании права собственности на Квартиру за Участником долевого строительства и передает в ТСЖ документы для подготовки иска о взыскании расходов по оплате коммунальных платежей с Участника долевого строительства. Односторонний Акт о передаче Квартиры имеет ту же силу и те же последствия, что и Акт приема передачи, составленный в соответствии с п.4.4. настоящего договора.

Риск случайной гибели объекта долевого строительства, а так же порчи и утраты имущества в нем, признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 3.3. настоящего Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства. Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

* 1. В случае правопреемства при реорганизации или ликвидации Сторон, права и обязанности Стороны, основанные на Договоре, переходят к правопреемнику (правопреемникам)

Стороны в установленном законом порядке в объеме, существующем на момент реорганизации (ликвидации) Стороны. Правопреемник(и) уведомляет Сторону о вступлении в Договор с приложением соответствующих документов.

Расходы на государственную регистрацию изменений Договора в связи с правопреемством несет правопреемник соответствующей Стороны.

**5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Цена Договора определяется соглашением Сторон и составляет – **1 640 250,00** (Один миллион шестьсот сорок тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек), без НДС. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора до ввода Дома в эксплуатацию путем внесения денежных средств на открытый им в уполномоченном банке счет эскроу либо иным способом, не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации, в размерах, порядке и сроки, предусмотренные п. 5.2. настоящего Договора.

Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агенте), в который Участник долевого строительства обязуется обратиться для открытия счета эскроу:

Рязанское отделение № 8606 ПАО СБЕРБАНК (место нахождение: 390000, г. Рязань, ул. Пожалостина, 19), номер телефона 8 (800) 200 57 03.

5.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительствапосле государственной регистрации договора в следующих размере и порядке:

5.2.1. 10 000 (Десять тысяч) рублей не позднее семи рабочих дней со дня государственной регистрации договора.

* + 1. Оставшаяся сумма не позднее 31 декабря 2022 года.
  1. Участник долевого строительства вправе исполнить обязательство по оплате цены Договора досрочно.
  2. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке, указанном в п. 5.1. Договора, счет эскроу.
  3. Застройщик осуществляет привлечение денежных средств участников долевого строительства на условиях размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](consultantplus://offline/ref=91CDC894B29DC66B325153A57CAAAC8F66E8BDF6BD169912C459EEC42FA5D38DA1D7DA37B490092F37EEB6A49ED4A492B70E84A32AB65412oBF4N) Закона.

**6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого [А](consultantplus://offline/ref=1A77E0E3526BE23BFD911EC94EC474B930AB176CC5789FF9C0CA88CF4C200C67ED71DB8F2697D0456BAE3D5Ff3h5N)кта (либо одностороннего Акта о передаче Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора) приема-передачи объекта долевого строительства.

* 1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
  2. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, которые были оговорены в Акте сдачи-приемки (либо одностороннем Акте), удостоверяющем приемку, либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.
  3. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при приемке Объекта долевого строительства (явные недостатки).
  4. Устранение недостатков в пределах гарантийных сроков, предусмотренных п. 6.2 и п. 6.3 Договора осуществляется в порядке, предусмотренном п. 10.7 настоящего Договора (ч. 2 ст. 7 Закона).

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

* 1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
  2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.
  3. 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**~~.~~**

7.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

7.5. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

* 1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.
  2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.
  3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами [А](consultantplus://offline/ref=1A77E0E3526BE23BFD911EC94EC474B930AB176CC5789FF9C0CA88CF4C200C67ED71DB8F2697D0456BAE3D5Ff3h5N)кта приема-передачи в соответствии с п. 2.3. настоящего договора.
  4. Соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=DD2F9809B18BF8B05FA07C04867A1901B21C0180935EB730B4DDA0340E5914C4DF09CBCCE72CCE93605C2716C1E7E095DA63A0ED60445628y0T7N) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
  5. В случае полной оплаты Участником долевого строительства цены договора на счет эскроу, при уступке Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу денежные средства за уступаемое право требования оплачиваются новым Участником долевого строительства на расчетный счет первоначального участника долевого строительства.

**9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

* 1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
  2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимается обмен письменными сообщениями.
  3. Все споры по настоящему Договору могут быть переданы на разрешение суда только после принятия сторонами мер по [досудебному урегулированию](consultantplus://offline/ref=B1603D3098F28035D2CD3525C6E4E4FD045C5957B74A33E735EDCF335A6DC3A85B3AEBFCABF41FA2516C1B881Ar2YEN) возникших разногласий. При не достижении согласия спор может быть передан на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по истечении 30 (тридцать) календарных дней со дня направления претензионного письма.

**10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

* 1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости (при отсутствии выданной сотрудникам Застройщика удостоверенной нотариусом доверенности), предусмотренного пп. «е» п. 3.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 2 000 рублей за каждый день просрочки, а также возникшие у Застройщика в связи с такой просрочкой убытки.
  3. В случае нарушения Участником долевого строительства предусмотренного пп. «ж» п. 3.3. Договора срока обращения в ресурсоснабжающие организации для заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения, договора с ТСЖ, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 20 000 рублей за каждый месяц просрочки, а также возникшие у Застройщика в связи с такой просрочкой убытки (оплата коммунальных услуг и прочее).
  4. Участник долевого строительства при обнаружении недостатков в объекте долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного их устранения в разумный срок, но в пределах гарантийных сроков, предусмотренных разделом 6 Договора.
  5. Систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном [статьей 9](consultantplus://offline/ref=B5D7959E8E87CD63FEB492E44E072F2D4911427C9F79B7B73AF58D8C9E664EF2077EE5A7AB0F2463EC4724F8B1CCD343E16486ECAB912EBEq8YDL) Закона.
  6. За нарушение сроков, предусмотренных п. 2.3. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 2 000 (две тысячи) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства.
  7. При обнаружении недостатков в квартире Участник долевого строительства обязан в разумный срок известить об этом **Застройщика**. Созданная Сторонами Договора комиссия должна подтвердить наличие или отсутствие указанных недостатков, о чем составляется соответствующий Акт осмотра Квартиры, подписываемый Сторонами. В данном Акте отражаются вид, количество выявленных недостатков, способ и сроки их устранения и пр., а также все замечания несогласной стороны. При возникновении спора о наличии недостатков по требованию Участника долевого строительства проводится независимая экспертиза, расходы по проведению которой принимает на себя только **Застройщик**. Стороны обязуются руководствоваться результатами проведенной экспертизы. Устранение недостатков производится силами и средствами **Застройщика**. Об устранении выявленных недостатков и отсутствии претензий со стороны Участника долевого строительства делается отметка в вышеуказанном Акте осмотра Квартиры.

**Данный порядок до судебного урегулирования споров является обязательным для сторон во всех случаях предъявления к Застройщику требований о недостатках**.

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, обязана в пятидневный срок письменно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. 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.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга. В случае изменения адреса, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить об этом Застройщику и подписать с ним соответствующее дополнительное соглашение к Договору.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

12.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение №1. Определение подлежащего передаче объекта долевого строительства.

**13. АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик  ООО «Мещера»  Юридический адрес: 390023, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Есенина, д.64/32, офис 407.  ИНН/КПП 6234094598 / 623401001  ОГРН 1116234008263  ОКПО [91172327](http://classinform.ru/okpo/62/ogrn1116234008263.html)  Телефон: 8(4912) 44-26-34  Факс: 8(4912) 44-26-34  **Банковские реквизиты:**  р/сч 40702810053000009983  в Рязанском Отделении №8606 ПАО Сбербанк  к/сч 30101810500000000614  БИК 046126614  Директор  /Цедилина Т.О./  МП | Участник долевого строительства  Место жительства:  (Ф.И.О.)  Адрес (как в паспорте): Паспортные данные: Телефон:  Адрес электронной почты:  Счет эскроу:  гр. РФ |