

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г. Саранск

18 сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИнвестЖилСтрой» (зарегистрировано инспекцией ФНС по Ленинскому району г. Саранска 24.01.2019, ОГРН 1191326000634; ИНН/КПП 1326252904/132601001; место нахождения: 430000, Республика Мордовия, г. Саранск, пр. Ленина д.12, кабинет 331), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Пильшикова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

ФИО, _____ года рождения, паспорт серии 8911 № 217076, выдан Отдел УФМС России по Республике Мордовия в Пролетарском районе гор. Саранска 28.09.2011г., код подразделения 130-003, зарегистрирована по адресу: Республика Мордовия, гор. Саранск, улица Есенина, дом 1А, кв.1, именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

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

1. Термины и определения

Для целей настоящего Договора и удобства пользования его текстом Стороны согласились использовать следующие термины и определения:

1.1 **Дом** - 9-этажный многоквартирный жилой дом, класс энергоэффективности – А, который будет построен Застройщиком по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, на участке между Северо-Восточным шоссе и ул. Косарева, общей площадью 4487,00 кв.м. и для строительства которого Застройщик привлекает денежные средства Участника (ов).

Термины «Жилой дом», «Дом» по тексту настоящего Договора являются равнозначными.

1.2. **Квартира** – объект долевого строительства, представляющий собой структурно обособленное помещение в Жилом доме, подлежащий передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Описание объекта долевого строительства содержится в п. 2.4 Договора. Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Строительный номер квартиры	
Вид	Жилое помещение
Этаж	
Общая площадь, м ² (по проекту)	
Общая площадь лоджии, м ² (по проекту) с учетом коэффициента 0,5	
Количество комнат	
Площади комнат, м ²	
Площадь кухни, м ²	
Площадь санузла, м ²	
Площадь коридора, м ²	

Площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению после получения Застройщиком технического плана на Дом.

Номер квартиры является условным и подлежит уточнению после получения Застройщиком технического плана на Дом.

Термины «Квартира», «Объект долевого строительства» по тексту настоящего Договора являются равнозначными.

Квартира передается Участнику частично без внутренней отделки. Перечень устанавливаемого Застройщиком в Квартире инженерного оборудования и проводимых им отделочных работ определен в п. 2.4. настоящего Договора.

Графический план Квартиры с расположением частей жилого помещения – комнат, помещений вспомогательного использования, балкона/лоджии, указанием этажности, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИнвестЖилСтрой», владеющее земельным участком на праве аренды в соответствии с п. 2.8. настоящего Договора и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного Жилого дома на основании **разрешения на строительство № 13-ру 13301000-84-2020 от 15 июля 2020**

года (новая редакция разрешения на строительство № 13-ru 13301000-285-2019 от 20 ноября 2019 г.), выданного органом местного самоуправления – Администрацией городского округа Саранск и осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу.

1.4. **Участник долевого строительства** – лицо, осуществляющее по настоящему Договору доленое финансирование строительства Жилого дома с целью приобретения в собственность Квартиры.

Термины «Участник долевого строительства», «Участник» по тексту настоящего Договора являются равнозначными.

1.5. **Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и проекте строительства, который предоставлен в Единой информационной системе жилищного строительства «наш.дом.рф», а также, хранится у Застройщика по адресу: 430005, Республика Мордовия, город Саранск, проспект Ленина, дом 12, кабинет 331.

2. Предмет договора

Предметом настоящего Договора является исполнение сторонами Договора следующих обязательств:

2.1. 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.

2.2. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, передать Участнику Квартиру.

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

2.4. Описание Объекта долевого строительства:

- наружные стены: кирпичные с облицовкой и утеплителем;
- перекрытия – сборные железобетонные плиты с заделкой рустов;
- межквартирные стены: кирпичные, из кирпича керамического ГОСТ 530-2012 на ц/п растворе;
- межкомнатные перегородки: гипсовые пазогребневые плиты;
- пол: цементно-песчаная стяжка;
- стены: штукатурка;
- дверь входная – ДВП;
- окна: ПВХ профиль;
- холодное водоснабжение и канализация – централизованные;
- горячее водоснабжение и система отопления – индивидуальное от двухконтурного котла;
- электроснабжение – установка прибора учета в этажном щите в общем коридоре, подводка сетей электроснабжения до квартиры, 220 В;
- слаботочные сети связи: прокладка до квартиры;
- вентиляция: естественная.
- конструкция ограждения балконов: ПВХ-профиль с одинарным остеклением.

2.4.1. Застройщик передает Участнику Квартиру в степени готовности, включающей следующие устройства, приборы, оборудование:

- сантехническое оборудование;
- радиаторы отопления;
- газовая плита;
- двухконтурный котел;
- приборы учета газа, воды, электричества.

2.5. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. настоящего Договора, является проектной.

Если разница между договорной и фактической общей площадью Объекта долевого строительства не превышает 1 (одного) квадратного метра включительно, Застройщик и Участник отказываются от взаимных требований по возврату (доплате) денежных средств, в остальных случаях руководствуются положениями п.п. 3.4; 3.5.; 3.6. настоящего Договора.

2.6. Квартира будет использоваться Участником для личного проживания после проведения в ней отделочных работ. Право собственности на указанную Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством.

2.7. Квартира поступает в собственность Участника.

2.8. На момент заключения настоящего Договора Застройщик располагает следующими документами:

- проектной декларацией, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства «наш.дом.рф» в сети Интернет с положительным заключением Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия;

разрешением на строительство № 13-ру 13301000-84-2020 от 15 июля 2020 года (новая редакция разрешения на строительство № 13-ру 13301000-285-2019 от 20 ноября 2019 г.), выданным органом местного самоуправления – Администрацией городского округа Саранск;

- правом аренды на земельный участок (**кадастровый номер: 13:23:1215001:587**), площадью **4487,00 кв.м**, согласно договору аренды земельного участка № 587/20 от 01.07.2020 года.

2.9. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком многоквартирному жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельные участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системе жилищного строительства. Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

2.10. Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Многоквартирного жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.11. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, прав аренды на него, в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном земельном участке, а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства Дома, его частями, правом аренды на него, в том числе путем образования новых земельных участков.

2.12. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

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

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Цена 1 кв. м общей приведенной площади Объекта долевого строительства – 00 000,00 (_____) рублей 00 коп. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – 00,00 (_____) кв. м, что соответствует денежной сумме в размере **0 000 000,00 (_____)** рублей 00 коп. (НДС не облагается).

Цена настоящего Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных пунктом 3.4 настоящего Договора.

3.2 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере: **0 000 000,00 (_____)** рублей 00 коп. в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

3.2.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России», почтовый адрес: 430005, г. Саранск, ул. Большевикская, д. 30, телефон 8-800-200-86-03, адрес электронной почты escrow@sberbank.ru

Депонент: _____.

Депонируемая сумма: 0 000 000,00 (_____) рублей 00 коп.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: **в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора** вносится сумма в размере **000 000, 00** (_____) рублей 00 копеек.

Оставшаяся сумма в размере **0 000 000, 00** (_____) рублей 00 коп. вносится Участником за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810800006003800, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № _____ от _____ 2020 г., заключенному в городе Саранске между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор».

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства на счет эскроу.

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк в случае если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве, проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания кредитного обязательства;

Перечисление денежных средств осуществляется в течение – 5(пяти) календарных дней.

Вариант собственные средства - Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств путем внесения на специальный эскроу-счет, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», почтовый адрес: 430005, г. Саранск, ул. Большевикская, д. 30, телефон 8-800-200-86-03, адрес электронной почты escrow@sberbank.ru

Депонент: _____.

Депонируемая сумма: 0 000 000,00 (_____) рублей 00 коп.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: **в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора** вносится сумма в размере **000 000, 00** (_____) рублей 00 копеек.

Вариант по графику –

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере: **0 000 000,00** (_____) рублей 00 коп. в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу-

агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», почтовый адрес: 430005, г. Саранск, ул. Большевикская, д. 30, телефон 8-800-200-86-03, адрес электронной почты escrow@sberbank.ru

Депонент: _____.

Депонируемая сумма: 0 000 000,00 (_____) рублей 00 коп.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: **в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора** вносится сумма в размере **000 000, 00** (_____) рублей 00 копеек.

Оставшаяся сумма в размере: _____ рублей вносится Участником долевого строительства по следующему графику:

до _____ 2020 года в размере: _____ (_____) рублей;

до _____ 2020 года в размере: _____ (_____) рублей;

до _____ 2020 года в размере: _____ (_____) рублей;

до _____ 2020 года в размере: _____ (_____) рублей;

до _____ 2020 года в размере: _____ (_____) рублей.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Пункт 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяется (Объект недвижимости до полной оплаты не будет находиться в залоге у Продавца(ов)), права требования не находятся в залоге у Застройщика/уступающего права с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Срок условного депонирования денежных средств: 2 квартал 2022 года.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

3.3. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.4.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

3.4.2. корректировки площади Объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома более чем на 1 кв. м;

3.4.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон.

3.5. В случае, если в результате строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства (определяемая по технической документации на Дом и указанная в Акте приема-передачи

Объекта долевого строительства), уменьшится более чем на 1 кв.м., Участник вправе получить от Застройщика денежные средства в размере стоимости выявленной разницы, определяемой как произведение цены квадратного метра, указанной в настоящем Договоре, и разницей между проектной и фактической площадью. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.6. В случае, если в результате строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства (определяемая по технической документации на Дом) увеличится более чем на 1 кв.м. - Участник, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: подписать соглашение о перерасчете и произвести дополнительное перечисление денежных средств на расчётный счёт Застройщика (за всю площадь, отличную от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора).

3.7. Участник несет расходы:

- по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником в соответствии с законодательством РФ;

- по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

- по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

- по составлению технической документации, оформлению прочих документов, касающихся Объекта долевого строительства, обязанность предоставления которых, не возложена действующим законодательством на Застройщика.

3.8. Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.9. Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства (п. 6.3 Договора) до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены, указанной в п. 3.1 Договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

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

4.1.2. Осуществить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по возведению Дома, обеспечить строительство Дома и выполнение 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.

4.1.3. Оказать Участнику услуги Заказчика при создании (строительстве) Объекта долевого строительства (Квартиры). Застройщик вправе оказать услуги как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.4. Передать Участнику Квартиру в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

4.1.5. Обеспечить сохранность Квартиры с комплектацией в соответствии с п. 2.4.1 Договора до передачи ее по акту Участнику долевого строительства.

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

4.1.7. Сообщать Участнику по письменному требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

4.1.8. Предоставлять по требованию Участника информацию о себе в соответствии с требованиями статей 3.1 и 20 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.1.9. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – Инструкция).

4.1.10. Застройщик уведомляет Участника в случае требования кредитора/уполномоченного банка о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на право аренды земельного участка, указанного в п. 1.3 настоящего Договора

и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке Жилого дома, являющегося предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

4.1.11. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, Застройщик обязан заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с письменного согласия Участника.

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

4.2.3. 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.

4.2.4. Застройщик имеет исключительное право (без согласования с Участником) на внесение изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке в объеме и порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора и уплатить цену Договора до ввода в эксплуатацию Дома.

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

4.3.3. Совершать все необходимые действия для регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.4. 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 (ч.1 ст.25 Жилищного кодекса РФ);

- перепланировку - изменение конфигурации Объекта долевого строительства (ч.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 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 и третьими лицами. В случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по вине Участника принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

4.3.5. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, имеющих значение для исполнения настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, семейное положение, место жительства, данные документа, удостоверяющего личность, банковские реквизиты.

При отсутствии извещения об изменении места жительства 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 в случае ее направления заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре, или адресу

фактического проживания на основании заявления Участника, и датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле этого уведомления.

4.3.6. Со дня передачи Участнику Квартиры по акту приема-передачи либо со дня составления одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства оплачивать расходы, связанные с владением и использованием Квартиры, в том числе вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, структура которой определена ст. 154 Жилищного кодекса РФ,

В случае, если указанные в настоящем пункте расходы оплачивались Застройщиком, Участник обязуется компенсировать их в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.3.7. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

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

4.4.2. 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)

5. Качество Квартиры. Гарантии качества

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а также обязательным требованиям, установленным нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации об утверждении [перечня](#) национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований [Федерального закона](#) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

5.2. Настоящим Договором Стороны установили следующие требования к качеству Квартиры:

5.2.1. Требования к качеству отделки потолка:

- отклонения по горизонтали плоскостей перекрытия (покрытия) на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должно превышать 40 мм;
- разность отметок лицевых поверхностей двух смежных плит перекрытия (покрытия) не должна превышать 30 мм;
- допускается наличие усадочных трещин в заделках между плитами (в рустах), не влияющих на безопасность.

5.2.2. Требования к качеству отделки стен:

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

5.2.3. Требования к качеству окон:

- регулировка створок оконных блоков производится специалистами сервисной службы за счёт Участника долевого строительства (собственника Квартиры) по мере необходимости;
- в монтажных швах оконных блоков возможно образование мостиков холода;
- на нижней части стёкол окон в холодное время года возможно образование конденсата;
- допускается неплотное примыкание створки окна 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 4 мм (включительно) на 1 м длины;
- допускается отклонение длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов не более 3 мм;

- допускается наличие царапин, трещин, сколов на поверхности оконных блоков, витражей, остекления лоджий;
- уплотнительные резинки створок окна являются расходным материалом и подлежат замене специалистами сервисной службы за счет Участника долевого строительства (собственника Квартиры) по мере необходимости.

5.2.4. 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 50 мм.;
- при устройстве укрывающего слоя стяжки из цементно-песчаного раствора просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью в пределах одной комнаты в квартире не должно превышать 10 мм.;
- допускается наличие усадочных трещин на поверхности укрывающего слоя стяжки шириной раскрытия не более 3 мм., наличие деформационных швов в укрывающем слое стяжки;
- устройство укрывающего слоя стяжки на лоджиях не предусмотрено;
- укрывающий слой стяжки не является финишным.

5.2.5. 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.

5.3. Застройщик несет ответственность перед Участником за недостатки, обнаруженные в период гарантийного срока эксплуатации Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего Договора. Участник 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, в 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 Объекта долевого строительства, гарантийный срок устанавливается на три года со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в Жилом доме.

5.4. Застройщик не несет ответственности за устранение дефектов Участником, которые возникли по вине Участника, третьих лиц (в том числе поставщиков коммунальных ресурсов) в случае нарушения ими правил эксплуатации Объекта долевого строительства, входящих в его состав конструктивных элементов, инженерного оборудования.

5.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков Объекта долевого строительства, обнаруженных при его принятии, если они были оговорены в акте приема-передачи, составляемом при передаче указанного Объекта.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией 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.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства в случае ненадлежащей эксплуатации Жилого дома лицом, осуществляющим управление Жилым домом и привлеченными им лицами.

5.8. В случае возникновения у Участника претензий по качеству Квартиры и обращения с претензией к Застройщику, Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента обращения с претензией предоставить Застройщику доступ в Квартиру с целью проведения осмотра.

5.9. В соответствии с ч. 6 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ стороны пришли к соглашению установить срок устранения Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства не более 60 (шестидесяти) календарных дней после проведения осмотра Квартиры при условии предоставления Участником Застройщику доступа в Квартиру для проведения необходимых работ.

5.10. При наличии у Участника замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, не являющихся существенными и не препятствующими использовать Объект долевого строительства по назначению, Участник не вправе отказаться от подписания Передаточного акта, при этом Стороны одновременно с подписанием передаточного акта подписывают протокол замечаний в отношении недостатков Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту долевого строительства. В случае обоснованности таких замечаний, недостатки должны быть устранены Застройщиком в срок не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней.

6. Срок и порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.

6.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – **4 квартал 2021 года.**

6.1.1. Застройщик обязуется в срок не позднее 10 (десяти) месяцев со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по Договору передать Участнику Объект долевого строительства. При этом Застройщик может досрочно передать Объект долевого строительства с согласия Участника.

6.1.2. С момента передачи Участнику долевого строительства Квартиры, право залога на земельный участок, возникшее на основании договора аренды, не распространяется на Объект долевого строительства. Возникший на основании договора аренды залог права аренды земельного участка прекращается с момента передачи Участнику в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона № 214-ФЗ, Объекта долевого строительства в Жилом доме построенном на данном земельном участке.

6.2. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Дома, указанного в п.1.1. настоящего Договора, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о необходимости принятия Объекта долевого участия и о последствиях его бездействия.

6.3. Участник обязан приступить к принятию и принять Объект долевого строительства в течение 10 дней с момента получения сообщения от Застройщика.

Под моментом получения сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче понимается наличие у Застройщика сведений о получении Участником указанного сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника 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.

6.3.1. 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 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.

6.3.2. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3 настоящего Договора срок или отказе Участника 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, вправе составить односторонний акт передачи.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признаётся перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта передачи (ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ).

6.4. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника,

принадлежат в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса РФ Участнику на праве общей долевой собственности, пропорционально площади, занимаемой Объектом долевого строительства.

6.5. Застройщик обязуется:

6.5.1. Передать Участнику в день подписания Акта приема-передачи Квартиры Инструкцию, предусмотренную п. 4.1.9.

6.5.2. Передать Участнику паспорта на счетчики холодной воды, газовый и электрический.

6.6. Участник долевого строительства обязуется:

6.6.1. 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.

6.6.2. Принять под роспись от Застройщика паспорта на счетчики холодной воды, газовый и электрический.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

7.3. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных п.п. 1-3 и 5 ч. 1 ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.4. По требованию Участника договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

Стороны пришли к соглашению, что под существенным изменением проектной документации Жилого дома понимается изменение общей проектной площади Жилого дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Жилого дома более чем на 3 (три) этажа.

7.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ч. 4 и 5 ст. 5, ч. 11 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.7. 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 (ч. 4 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ).

8. Особые условия

8.1. Технический план на Дом изготавливается и оформляется по инициативе Застройщика и за его счет, технический план на отдельные квартиры в Жилом доме изготавливаются по инициативе Участника (либо лица, которому Квартира передана по указанию Участника) и за его счет.

9. Ответственность Сторон

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

9.2. 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.

9.3. 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.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого

строительства неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

9.4. 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 органов государственной власти, органов местного самоуправления) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

10. Согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных

10.1. Подписывая настоящий Договор, Участник свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении своих персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком в целях заключения и исполнения настоящего Договора, в том числе для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника.

10.2. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие Участника:

- фамилия, имя, отчество, дата и место рождения Участника;
- номер основного документа, удостоверяющего личность Участника, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе;
- данные о семейном положении Участника;
- данные адреса регистрации по месту жительства и фактического проживания Участника;
- номер (номера) контактного телефона Участника;
- адрес (адреса) электронной почты Участника.

10.3. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передача (распространение, предоставление, доступ). Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

10.4. Участник дает согласие на передачу (распространение, предоставление, доступ к персональным данным органам государственной власти, органам местного самоуправления, лицу, управляющему Жилым домом, ресурсоснабжающим организациям Жилого дома.

10.5. Согласие Участника на обработку персональных данных действует в течение 5 (пяти) лет со дня подписания настоящего Договора и может быть отозвано путем направления письменного уведомления Застройщику.

11. Уступка прав требований по договору

11.1. Если цена Договора выплачена Участником не в полном объеме, уступка прав требований в таком случае по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. В случае отсутствия такого согласования, соглашение об уступке права требования признается Сторонами незаключенным и по завершению строительства Объект долевого строительства передается Участнику по Акту приема-передачи.

11.2. В случае уступки Участником прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

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

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

12.5. 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.

12.6. 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.

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

12.8. Настоящий Договор составлен на 13 (тринадцать) листах, в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу и являющихся оригиналами:

- один экземпляр - Застройщику;

- один экземпляр – Участнику долевого строительства;

- один экземпляр - в уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.9. Участник долевого строительства подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой или попечительством, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

12.10. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

13. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СЗ «ИнвестЖилСтрой»

Почтовый адрес: 430000, Республика Мордовия, г. Саранск, пр. Ленина, д. 21, каб. 331

Р.счет № 40702810439000000118 Мордовское Отделение № 8589 ПАО Сбербанк,

ИНН 1326252904 , КПП 132601001, кор.счет: 30101810100000000615, БИК 048952615

Директор _____ /Пильщиков С.Н. /
м.п.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ф.И.О., _____ года рождения, место рождения: паспорт серии 8911 № 217076, выдан Отдел УФМС России по Республике Мордовия в Пролетарском районе гор. Саранска 28.09.2011 г., код подразделения 130-003, зарегистрирована по адресу: Респ. Мордовия, гор. Саранск, улица Есенина, дом 1А, кв.1, тел.: 8(927)174-21-12.

_____ / _____ /