

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г.о.Саранск

« ____ » _____ 2023 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДАН-СТРОЙ», местонахождение: 430030, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, дом 32Б, стр. 2, офис 4, ОГРН 1131327001849, ИНН 1327019604, КПП 13270100, р/с 40702810539000002184 в МОРДОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8589 ПАО СБЕРБАНК, к/с30101810100000000615, БИК 048952615, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице [данные скрыты], действующей на основании Доверенности от 21 декабря 2022 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа г. Саранска Республики Мордовия Ильиной Светланой Вячеславовной, зарегистрирована в реестре № [данные скрыты], с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, _____ дата выдачи _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** — юридическое лицо - ООО «СЗ «Дан-Строй», имеющее на праве собственности земельные участки и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этих земельных участках Объекта на основании полученного разрешения на строительство № 13-23-134-2022, выданное 14.12.2022г. Администрацией городского округа Саранск (с изм. от 03.02.2023г).

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** – строящийся Застройщиком Многоквартирный жилой дом (МКД), имеющий следующие характеристики:

- Вид: Многоквартирный дом

- Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: «Многэтажный жилой дом в квартале, ограниченном ул. Кирова, Саранская, Грузинская, Садовая в г.Саранске»

- Этажность 17, в т.ч. 15 жилых этажей, техническое подполье и теплый чердак.

- Количество подъездов - 2

- Общая площадь 14928,35

-Материал наружных стен:Кладка стен из кирпича керамического одинарного или утолщенного по ГОСТ 530-2012, толщиной по расчету, с тонкослойной штукатуркой по несгораемому утеплителю из каменной ваты.

Материал поэтажных перекрытий:Сборные железобетонные плиты

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах.Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

- Адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кирова, д.9.

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.1.4. Земельные участки.

- Земельный участок, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая площадь 2130 кв.м, почтовый адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кирова. Кадастровый номер: 13:23:0910238:60.

- Земельный участок, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая площадь 2128 кв.м, почтовый адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кирова. Кадастровый номер: 13:23:0910238:179.

- Земельный участок, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая площадь 1014 кв.м, почтовый адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кирова. Кадастровый номер: 13:23:0910238:24.

- Земельный участок, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая площадь 1296 кв.м, почтовый адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кирова. Кадастровый номер: 13:23:0910238:178.

Земельные участки принадлежат Застройщику на праве собственности.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что на указанные земельные участки зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу ПАО «Сбербанк России» на основании Договора ипотеки №ДИ1-420B00FTQMF от 07.03.2023 г., зарегистрированной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия за № 13:23:0910238:179-13/065/2023-13 от 21.03.2023, 13:23:0910238:60-13/065/2023-11 от 21.03.2023, 13:23:0910238:178-13/065/2023-20 от 21.03.2023, 13:23:0910238:24-13/065/2023-9 от 22.03.2023 в обеспечение исполнения обязательств по Договору об открытой невозобновляемой кредитной линии № 420B00FTQMF от 07.03.2023 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» и Застройщиком.

1.1.5. Объект долевого строительства — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. Федеральный закон № 214-ФЗ — Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.1.7. Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь) — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте Застройщика samotsvet13.ru и опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства «наш.дом.рф» в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.3. Счет эскроу- специальный условный счет, открытый уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Договора в отношении Объекта, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Общая площадь	
4.	Общая площадь квартиры, включая балконы и лоджии	
5.	Площадь комнат	

6.	Этаж	
7.	Площадь кухни	
8.	Площадь балкона	
9.	Площадь санузла	
10.	Площадь коридора	
11.	Подъезд	

2.2.1. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки, с устройством внутренних инженерных сетей, в соответствии с проектной документацией.

2.2.2. Застройщик выполняет на Объекте долевого строительства работы в соответствии с проектной документацией, с учетом внесенных в неё изменений и корректировок, возникающих в процессе строительства.

2.2.3. Застройщик не выполняет на Объекте долевого строительства следующие виды работ:

-шпатлевка, окраска стен, потолков, откосов, дверей, трубопроводов и др. конструкций, оклейка стен обоями, устройство подоконной доски, заделка рустов между плитами перекрытий и швов между перемышками, устройство откосов, заделка штроб после прокладки электропроводов в наружных и внутренних стенах и перегородках, облицовка стен плиткой, устройство покрытий полов, установка межкомнатных дверей, поквартирная разводка трубопроводов холодного, горячего водоснабжения и канализации, установка сантехнического оборудования.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — 30 июня 2025г. включительно.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел, объединение Земельных участков, указанных в п.1.1.4. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела, объединения Земельных участков, не отведенных для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, объединение Земельных участков не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, объединение Земельных участков и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

2.5. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

2.6. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, материалами наружных стен и перекрытий, устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей), механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием. Участник долевого строительства согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте samotsvet13.ru ив Единой информационной системе жилищного строительства «наш.дом.рф».

2.7. Участник долевого строительства проинформирован и согласен с тем, что, в процессе строительства Объекта возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования и иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, 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, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. На момент заключения Сторонами настоящего договора цена договора составляет _____ (_____) руб. 00 коп.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в Мордовском отделении №8589 Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; ул. Вавилова, д. 19, e-mail: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 132602001, корп/счет №30101810100000000615, БИК 048952615 (далее по тексту – «Банк», «Эскроу-Агент»), заключаемому 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 перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 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 договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонент (Участник долевого строительства):

Гр. _____

Бенефициар: ООО «СЗ «ДАН-СТРОЙ» (ИНН 1327019604, ОГРН 1131327001849).

Депонируемая сумма составляет _____ (_____) руб. 00 коп.

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п.3.2.2 настоящего Договора.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику в соответствии с п.6 ст.15.5. ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2022) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

3.2.2. Оплата по настоящему Договору производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу № _____, открытого в «Банке», «Эскроу-Агенте» в течение пяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, бенефициаром по которому является участник долевого строительства; перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению участника долевого строительства на эскроу счет:

- 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.

3.3. 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, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка, находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства 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.

3.4. Государственная регистрация возникающего в соответствии с настоящим пунктом залога прав требования Участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

При государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства происходит замена залога прав требования Участника долевого строительства на залог Объекта долевого строительства, и такой объект поступает в залог залогодержателю прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору. Государственная регистрация ипотеки в указанном случае осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства в соотв. с п.5 ст.77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3.5. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.6.

3.6. Окончательный размер Цены договора может быть изменен на основании уточненной площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику. Данное правило применяется в случае, если отличие фактической величины площади объекта долевого строительства составило более чем 3 (три) процента от проектной величины площади Объекта долевого строительства. Размер средств, подлежащий доплате, либо возврату определяется с использованием средней цены квадратного метра, которая определяется делением размера фактически оплаченных средств на площадь объекта долевого строительства, указанную в п.2.2. настоящего договора.

3.7. Изменение фактической площади Объекта долевого строительства в пределах 5 % по результатам государственной технической инвентаризации (общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в техническом паспорте плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5 и балконов с коэффициентом 0,5) с общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2, настоящего Договора не является недостатком и/или ухудшением качества Объекта.

3.8. Помимо указанного взноса Участник долевого строительства обязан оплатить следующие расходы:

- плату за изготовление (выдачу) документов технического учета, в том числе за оформление кадастрового паспорта и технического плана Объекта долевого строительства, иных документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участнику на Объект долевого строительства.

- государственную пошлину за регистрацию договора участия в долевом строительстве, за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства.

- коммунальные платежи в размере, указанном в счете коммунальной службы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета, начиная с момента передачи Участнику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.1.1. В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.3. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п. 3.1, 3.2. Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства в период гарантийного срока, указанного в п.6.3. настоящего Договора.

5.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.7. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.8. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.9. Независимо от причин расторжения Договора обязуется не позднее дня расторжения уведомить Банк о предстоящем перечислении денежных средств Застройщиком, в связи с расторжением Договора.

5.2. Права участника долевого строительства

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.3.1. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией и условиями Договора, а также требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

5.3.3. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте samotsvet13.ru

5.3.4. В случае, указанном в п.5.3.3. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.6. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.7. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе вносить изменения и корректировки в проектную документацию Объекта долевого строительства с последующим уведомлением Участника долевого строительства.

5.4.2. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.3.1, 3.2. Договора.

5.4.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.3. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

– гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п.6.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

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

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Федеральным законом №214-ФЗ максимальный предел;
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

8.4. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

10.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика.

10.4. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

10.5. Договор составлен в двух идентичных экземплярах. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.6. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Приложения к Договору участия в долевом строительстве:
Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства;

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДАН-СТРОЙ», от имени которого действует гр. РФ [данные скрыты], на основании Доверенности от 21 декабря 2022 года, реестр. № [данные скрыты], удостоверенной нотариусом нотариального округа г. Саранска Республики Мордовия Ильиной Светланой Вячеславовной

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гр. РФ _____,

**ОБРАЗЕЦ Приложения № 1 к Договору № _____ участия
в долевом строительстве многоквартирного дома от
« _____ » _____ 2023 года**

План квартиры (объект долевого строительства) № _____, расположенная согласно проекту в _____ подъезде, на _____ этаже, общая площадь квартиры _____, _____ кв.м.; общая площадь квартиры, включая балконы и лоджии – _____ кв.м.

5 этаж

Многоэтажный жилой дом в квартале,
ограниченном ул. Кирова, Саранская,
Грузинская, Садовая в г. Саранске



ЗАСТРОЙЩИК ООО «СЗ «ДАН-СТРОЙ»	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
[данные скрыты], действующая на основании Доверенности от 21 декабря 2022 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа г. Саранска Республики Мордовия Ильиной Светланой Вячеславовной, зарегистрирована в реестре № [данные скрыты]	Гр. РФ