

**ДОГОВОР №\_\_\_/ДДУ**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Саранск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «МАГМА-СТРОЙ»** (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Республике Мордовия 25 мая 2006г., ОГРН 1061327010216, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 13 № 001538914; ИНН/ КПП 1327002382/132601001, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 13 № 001540698, от 02 июля 2014 года; юридический адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Л.Толстого, д.14), именуемое в дальнейшем **«ПРОДАВЕЦ»**, в лице \_\_\_\_\_, с одной стороны, и,

**Участник долевого строительства:**

, далее именуемые в тексте настоящего Договора "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

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

1.1.1. Дом – **«Комплексная застройка жилыми домами в квартале, ограниченном ул. Рузаевская и ул. Борина»**, строительство которого ведёт Застройщик по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. проспект 70 лет Октября, д. 171 на земельном участке, отведённом ООО «Специализированный застройщик «Магма-Строй» на основании разрешения на строительство от 18.10.2022 № 13-23-122-2022, выданного Администрацией г.о. Саранск, кадастровый номер земельного участка 13:23:1101205:1332, 13:23:1101205:1343, 13:23:1101205:1344, площадь земельного участка составляет 9 778 кв. м.).

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

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

<b>Строительный № квартиры</b>	<b>Общая проектная приведенная площадь (договорная) кв. м.</b>	<b>Общая проектная площадь кв. м.</b>	<b>Этаж</b>	<b>Количество комнат</b>	<b>Общая жилая площадь, кв. м.</b>

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

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

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

1.1.4. **Застройщик** – юридическое лицо, Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магма-Строй», имеющее право на **Комплексную застройку жилыми домами в квартале, ограниченном ул. ул. Рузаевская и ул. Борина»** на земельном участке и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного **разрешения на строительство** от 18.10.2022 № 13-23-122-2022, выданного органом местного самоуправления - Администрацией городского округа Саранск и осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу.

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

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

1.1.7. **Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и проекте строительства, который предоставлен для ознакомления в Единой информационной системе жилищного строительства «наш.дом.рф», а также хранится у Застройщика по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Льва Толстого, д. 14.

1.1.8. **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 цены Договора в отношении Жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее по тексту – «Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ»).

1.1.9. **Эскроу-агент** – уполномоченный банк, открывающий счета эскроу в целях оплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

1.1.10. **Депонент** – владелец счета эскроу - Участник долевого строительства, осуществляющий внесение денежных средств на счет эскроу в счет уплаты цены Договора.

1.1.11. **Бенефициар** – Застройщик (юридическое лицо), получивший в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ разрешение на строительство Жилого дома и (или) иного объекта недвижимости и заключивший с Депонентом Договор участия в долевом строительстве.

## 2. Предмет Договора

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

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

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

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

2.3. Описание многоквартирного дома:

Вид – Многоквартирный дом;

Количество этажей – 9 (8 этажей жилых);

Общая площадь многоквартирного дома – 4939,28 кв.м.;

Материал наружных стен – лицевой керамический кирпич;

Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные;

Класс энергоэффективности – В+.

#### 2.3.1. Описание Объекта долевого строительства:

- наружные стены: лицевой керамический кирпич;
- межквартирные стены: кирпичные;
- межкомнатные перегородки: гипсовые пазогребневые плиты толщиной 80 мм.;
- перегородки санузлов: влагостойкие гипсовые пазогребневые плиты толщиной 80 мм.;
- дверь входная: металлическая;
- окна: двухкамерный стеклопакет в алюминиевом профиле с пределом огнестойкости E15;
- система отопления, канализация, горячее водоснабжение и холодное водоснабжение – централизованное. Стояки холодного водоснабжения и горячее водоснабжение с индивидуальными приборами учета и запорной арматурой (без разводки по квартире), стояки канализации с заглушкой (без разводки по квартире);
- электроснабжение – установка прибора учета в этажном щитке в общем коридоре, подводка сетей электроснабжения до квартиры;
- слаботочные сети связи: горизонтальная прокладка до квартир, скрытно;
- вентиляция: естественная приточно-вытяжная.

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

- заделку мест прохода трубопроводов и других инженерных коммуникаций через несущие и ограждающие конструкции;
- заделку ц/п раствором (либо гипсовым раствором) продольных швов ж/б перемычек над проемами, швов между плитами перекрытия, рустов;
- штукатурка, шпатлевка, окраска стен, откосов, потолков, дверей, трубопроводов и других конструкций;
- оклейка стен, устройство откосов, устройство подоконной доски, облицовка стен плиткой, устройство покрытий полов, установка межкомнатных дверей, поквартирная разводка трубопроводов холодного, горячего водоснабжения и канализации, поквартирная разводка розеток и выключателей с установкой распределительных коробок;
- установка сантехнического оборудования;
- иные работы по внутренней отделке Квартиры.

#### 2.4. Площадь Объекта долевого строительства является проектной.

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

Если фактическая приведенная общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше договорной площади, Участник долевого строительства в течение 10 дней после получения письменного обращения от Застройщика доплачивает ему денежные средства в размере стоимости выявленной разницы, определяемой как произведение цены единицы договорной площади (цена договора, деленная на договорную площадь) на разницу между договорной и фактической приведенной площадью.

Превышение допустимого изменения общей приведенной площади объекта долевого строительства, устанавливается в размере не более пяти процентов от указанной площади.

2.4.1. Застройщик вправе по письменному заявлению Участника долевого строительства выполнить в квартире отделочные работы, не предусмотренные настоящим договором. При этом риск наступления неблагоприятных последствий в том числе, но не исключительно, в виде изменения фактической приведенной площади Квартиры, по сравнению с проектной, несет Участник долевого строительства, который, подписывая настоящий договор, подтверждает свое согласие на изменение фактической приведенной площади Квартиры, в случае выполнения отделочных работ, не предусмотренных настоящим договором.

2.5. До подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся 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 ЕИСЖС. Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов.

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

3.1. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения и общей приведенной площади жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии и (или) площади балкона с понижающим коэффициентом. На момент заключения настоящего договора цена составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

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

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

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

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

Участник долевого строительства вправе расторгнуть договор участия в долевом строительстве при несогласии с повышением цены договора. В таком случае внесенные Участником долевого строительства денежные средства подлежат возврату в порядке и сроки, предусмотренные договором счета эскроу.

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

3.1.1. Денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства в размере: \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

в качестве первоначального взноса за счет собственных средств, \_\_\_\_\_ рубл  
 ей 00 копеек, оставшаяся сумма \_\_\_\_\_ рубля 00

копеек оплачивается за счет средств жилищного ипотечного кредита (займа), который будет предоставлен кредитной организацией или юридическим лицом Участнику долевого строительства, в безналичной форме в день получения ипотечного жилищного кредита (займа), 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 30.12.2004 № 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», место нахождения: г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, телефон 8-800-200-86-03, адрес электронной почты Escrow\_Sberbank@sberbank.ru.

**Депонент:** Гр. РФ \_\_\_\_\_

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия вносится сумма \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ размере \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магма - Строй», (сокращенное наименование - ООО «СЗ «Магма - Строй»).

**Срок условного депонирования денежных средств:** не более шести месяцев после фактического срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

**Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:** р/с 40702810239000002743 МОРДОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8589 ПАО СБЕРБАНК.

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

3.1.2. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору если кредитный договор содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

3.1.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.1.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ "О страховании вкладов в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.1.5. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

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

3.1.7. Стороны несут расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и возможных дополнительных соглашений в соответствии с требованиями действующего законодательства.

#### **4. Кредитный источник долевого участия (финансирования) строительства Квартиры**

4.1. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта долевого строительства:

4.1.1.	Денежная	сумма	в	размере
			<b>рублей</b>	<b>00 копеек</b>

оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 5 рабочих дней, после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

Денежная сумма в размере **рубля 00 копеек**, оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» - Мордовским отделением № 8589 (далее БАНК), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк, Кредитор) по **Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 года**, заключаемому в **городе Саранске** между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», в безналичном порядке. Расчеты 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.

4.1.2. Перечисление денежных средств в счет оплаты квартиры осуществляется ООО «Домклик» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующем законодательстве порядке настоящего договора, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу в течение 5 рабочих дней.

4.1.3. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 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. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка / переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.2. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

На отношения сторон, вытекающие из настоящего договора, положения п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяются.

Участник долевого строительства подтверждает, что на цели оплаты стоимости Квартиры им не используются целевые кредитные или заемные средства иных кредитных организаций либо юридических лиц, за исключением кредитных средств, предоставленных Банком по Кредитному договору.

4.3. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

## **5. Права и обязанности Сторон**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

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

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

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

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

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

5.1.6. Выполнить работы по инженерному обеспечению в соответствии с проектно-сметной документацией и вводу Дома в эксплуатацию.

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

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

5.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в настоящем Договоре, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока ввода Дома в эксплуатацию, установленного в договоре.

### **5.2. Застройщик имеет право:**

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

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

5.2.3. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, в соответствии с проектно-сметной документацией, на эквивалентные по качеству строительные материалы

или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям настоящего Договора.

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

### **5.3. Участник долевого строительства обязуется:**

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

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

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

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта не вправе производить:

- реконструкцию - изменение параметров Объекта долевого строительства, его частей (количества помещений, высоты, площади) и качества инженерно-технического обеспечения (п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);
- переустройство - установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования (п.1 ст.25 Жилищного кодекса РФ);
- перепланировку - изменение конфигурации Объекта долевого строительства (п.2.ст.25 Жилищного кодекса РФ);

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

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

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

### **5.4. Участник долевого строительства вправе:**

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

Существенными недостатками признаются:

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



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

## **6. Качество Квартиры. Гарантии качества**

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

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

6.2.1. Требования к качеству отделки потолка:

- разность отметок лицевых поверхностей двух смежных плит перекрытия (покрытия) не должна превышать 50 мм;

- отклонения по горизонтали плоскостей перекрытия (покрытия) на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должны превышать 50 мм;

- допускается наличие усадочных трещин в заделках между плитами (в рустах), не влияющих на безопасность Объекта долевого строительства;

6.2.2. Требования к качеству отделки пола:

- отклонения поверхности от горизонтали при устройстве плит перекрытия на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должны превышать 50 мм;

- при устройстве плит перекрытия, просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью, в пределах одной комнаты в квартире, не должны превышать 50 мм;

- допускается наличие усадочных трещин на поверхности плит перекрытия шириной раскрытия не более 10 мм, наличие швов в плитах перекрытия.

6.2.3. Требования к качеству отделки стен и перегородок:

- отклонения плоскости стен от вертикали на всю высоту помещения не должны превышать 30 мм;

- отклонения плоскости перегородок от вертикали на всю высоту помещения не должны превышать 30 мм;

- при приложении к плоскости стен (перегородок) двухметровой рейки просветы не должны превышать 30 мм;

- допускается наличие усадочных трещин на поверхности стен, не влияющих на безопасность Объекта долевого строительства, шириной раскрытия не более 3 мм;

6.2.4. Требования к качеству окон, входных дверей:

- на нижней части стёкол окон в холодное время года возможно образование конденсата;

- допускается неплотное примыкание створок к раме (зазор не более 2 мм.) для обеспечения притока наружного воздуха с целью обеспечения воздухообмена в помещении;

- допускается отклонение от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не более 20 мм (включительно) на 1 м длины;

- допускается разность длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов не более 15 мм;

- допускается отклонение коробок оконного и дверного блоков по вертикали и горизонтали не более 20 мм на всю высоту изделия;

- допускается частичное отсутствие в монтажных швах блоков наружного, внутреннего водоизоляционного, паронепроницаемого, пароизоляционного слоев;

- допускается неполное заполнение монтажных узлов монтажной пеной;

- допускается наличие дефектов на стеклах и стеклопакетах, фурнитуре, ПВХ конструкциях (рамы, створки);

- допускается наличие установочных клиньев;
- замена уплотнительных резинок створок окна не является страховым случаем, уплотнительные резинки створок окна являются расходным материалом и подлежат замене квалифицированными специалистами сервисной службы за счёт участника долевого строительства по мере необходимости;
- допускается отклонение плоскости входной металлической двери от вертикали до 30 мм;
- допускается неплотное примыкание входной квартирной двери к дверной коробке;
- допускается наличие дефектов на входной квартирной двери, дверной коробке и ее фурнитуре;

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

- допускается выпадение конденсата на трубах холодного водоснабжения и магистрального водоотведения;

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

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

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

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

В отношении технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, гарантийный срок устанавливается на 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков Объекта долевого строительства, обнаруженных при его принятии, если они не были оговорены в настоящем договоре, дополнительных соглашениях к нему, либо акте приема-передачи, составляемом при передаче Объекта долевого строительства.

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

6.6. В случае возникновения у Участника долевого строительства претензий по качеству Квартиры и обращения с претензией к Застройщику, Участник долевого строительства обязуется в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения с претензией предоставить Застройщику доступ в Квартиру с целью проведения осмотра.

6.7. В случае возникновения у Участника долевого строительства претензий по качеству Квартиры и обращения с претензией к Застройщику, Участник долевого строительства обязуется в течение 5-ти рабочих дней с момента составления дефектного акта предоставить Застройщику доступ в Квартиру с целью устранения выявленных недостатков и дефектов.

6.8. В соответствии с ч. 6 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ стороны пришли к соглашению установить срок устранения Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства 45 (сорок пять) календарных дней после проведения осмотра Квартиры при условии предоставления Участником Застройщику доступа в Квартиру для проведения необходимых работ.

Застройщик вправе устранить выявленные недостатки досрочно.

## **7. Срок и порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.**

7.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 2 квартал 2024год.

7.1.1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее первого квартала 2025 года.

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

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

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

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

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

7.3.3. В целях настоящего Договора:

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

- под моментом получения Сообщения о готовности Объекта следует понимать наличие у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного

Сообщения либо возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения почтового отправления или в случае неудачной попытки вручения почтового отправления.

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

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

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

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

7.8. Застройщик обязуется:

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

7.9. Участник долевого строительства обязуется:

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

## **8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

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

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

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

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

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

8.5. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем или в судебном порядке по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе в случаях систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения

платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

8.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (п. 4 ст. 9 ФЗ № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 г.).

8.7. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 ФЗ № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 г.

## **9. Особые условия**

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

## **10. Ответственность Сторон**

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

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

10.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

## **11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

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

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

## 12. Уступка прав требований по договору

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору, допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования), в том числе уступка прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям, может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Застройщика, а в случае использования участником долевого строительства кредитных либо заемных средств - то также согласие Кредитора (Займодавца).

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

12.3. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве 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 долевого строительства 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.

## 13. Заключительные положения

13.1. 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.

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

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

13.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает согласие Застройщику:

– на осуществление строительно-монтажных работ по строительству на земельном участке, указанном в настоящем договоре и на вновь возникших в результате раздела или межевания земельных участках, инженерных сетей, на ввод инженерных сетей в эксплуатацию, на оформление инженерных сетей в собственность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительно-монтажное Управление 27».

– на передачу права (*аренды, собственности*) земельного участка в залог (последующий залог) участникам долевого строительства, иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в настоящем Договоре.

– на передачу права (*аренды, собственности*) земельного участка в залог кредитору в обеспечение возврата денежных средств, предоставленных кредитором Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входят объекты долевого строительства.

– на замену входящего в Предмет залога земельного участка (или права аренды земельного участка) в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, указанного в настоящем Договоре в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ, отведенного для строительства Многоквартирного дома, в том числе вследствие раздела указанного земельного участка (или права аренды земельного участка) в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить вновь возникший земельный участок, полученный в результате раздела исходного земельного участка, на котором будет расположен строящийся Многоквартирный дом.

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

13.5. 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.

13.6. 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.

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

13.8. Настоящий Договор составлен на **15 (пятнадцать)** листах, в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу и являющихся оригиналами.

**Приложение:**

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

**15. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магма - Строй»**

р/с 40702810239000002743 МОРДОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8589 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810100000000615, БИК 048952615,

ИНН 1327002382, КПП 132601001

Адрес: 430005, РМ, г. Саранск, ул. Л.Толстого, д. 14.

Подпись

\_\_\_\_\_

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /