

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. о. Саранск

« _____ » _____ 20 _____ г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФОРМАТ», юридический адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Демократическая, д. 30, офис 306, ОГРН 1221300000415, ИНН/КПП 1326257878/132601001, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице директора Тюркина Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ « _____ » _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, действующий за себя лично, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – ООО СЗ «ФОРМАТ» — юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.2. Разрешение на строительство от 29 декабря 2023 г. №13-23-77-2023, (дата внесения изменений 30.08.2024 г.) выданное Администрацией городского округа Саранск.

Проектная декларация опубликована на сайте Застройщика **жкрозмарин.рф**, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/> и включает в себя информацию о Застройщике и Объекте в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на **«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в районе ул. Республиканская г. Саранска»**.

1.3. Земельные участки:

1.3.1. Земельный участок-1, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая площадь 3 544 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, г.о.Саранск, город Саранск, улица Республиканская. Кадастровый номер: 13:23:0910238:1973.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 13 сентября 2022 года, запись регистрации 13:23:0910238:1973-13/065/2022-1.

1.3.2. Земельный участок-2, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая площадь 1210 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Республиканская. Кадастровый номер: 13:23:0910238:2388.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 25 июля 2024 года, запись регистрации 13:23:0910238:2388-13/065/2024-1.

1.3.3. Земельный участок-3, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая

площадь 1228 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, г.о.Саранск, город Саранск, улица Республиканская. Кадастровый номер: 13:23:0910238:75.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 25 февраля 2022 года, запись регистрации 13:23:0910238:75-13/065/2022-5.

1.3.4. Земельный участок-4, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая площадь 1164 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, г.о.Саранск, город Саранск, улица Республиканская. Кадастровый номер: 13:23:0910238:133.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 22 февраля 2022 года, запись регистрации 13:23:0910238:133-13/035/2022-8.

1.3.5. Земельный участок-5, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая площадь 1 234 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, г.о.Саранск, город Саранск, улица Республиканская. Кадастровый номер: 13:23:0910238:1969.

Право аренды на земельный участок зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия 15 августа 2022 года, запись регистрации 13:23:0910238:1969-13/065/2022-1.

1.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считается находящимися в залоге земельные участки, принадлежащие Застройщику на праве собственности, а также право аренды на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этих земельных участках многоквартирный дом.

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 № ДИ01_420B00SNGMF от 08 февраля 2024 года, зарегистрированной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия за № 13:23:0910238:133-13/065/2024-11 от 14.02.2024г., № 13:23:0910238:2388-13/065/2024-2 от 25.07.2024г., № 13:23:0910238:1969-13/038/2024-4 от 14.02.2024г., № 13:23:0910238:1973-13/035/2024-12 от 14.02.2024г., № 13:23:0910238:75-13/038/2024-8 от 14.02.2024г. в обеспечение исполнения обязательств по Договору об открытой невозобновляемой кредитной линии № 420B00SNGMF от 08 февраля 2024 года, заключенному между ПАО «Сбербанк России» и Застройщиком.

1.5. Настоящим Участник долевого строительства во время действия настоящего Договора выражает свое согласие:

1.5.1. На преобразование (раздел, выдел) Земельных участков, указанных в п. 1.3 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-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается объект строительства. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате преобразования Земельного участка участки, не отведенные для строительства объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование Земельных участков не является существенным изменением проектной документации или характеристик объекта долевого строительства и не влияет на объем его прав и обязанностей по настоящему Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование Земельных участков и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект долевого строительства, в какой-либо иной форме не требуется.

1.5.2. После завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной и транспортной

инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., на передачу данных объектов в собственность органов местного самоуправления либо соответствующих эксплуатирующих организаций.

1.5.3. На внесение изменений в проектную документацию строящегося дома, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала наружных стен дома, изменение количества и площади жилых помещений вне объекта долевого строительства и/или нежилых помещений строящегося дома, изменения устройства подземной части дома (в том числе в связи с изменением подземной этажности, количества машино-мест, количества и площади помещений общего имущества), при условии:

- что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 1.8. Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства;

- что корректировка проектной документации Объекта получит положительное заключение экспертизы проектной документации и будет получено Разрешение на строительство Объекта, обновленное с учетом такой корректировки. При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию Объекта, Застройщик обязан внести изменения в Проектную декларацию и обеспечить размещение (публикацию) всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в сроки, в порядке и на информационных ресурсах, предусмотренных нормативно-правовыми актами на дату размещения (публикации) соответствующих изменений и дополнений. Стороны считают внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения

1.5.4. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ.

1.6. Объект долевого строительства — жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме **«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в районе ул. Республиканская г. Саранска»**, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.7. Описание Объекта долевого строительства - жилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

Место нахождения: **Республика Мордовия, г.о. Саранск, город Саранск, район улицы Республиканская, «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в районе ул. Республиканская г. Саранска».**

Общая площадь многоквартирного дома: 23 996,5 кв. м. Количество этажей – 19, в том числе 1 подземный.

___ (___-комнатная) квартира № ___, согласно проекту, этаж ___

Назначение: жилое.

Проектная площадь квартиры ___ кв.м; проектная общая площадь квартиры, включая балконы и лоджии – ___ кв.м.

Количество комнат: ___ .

Площадь комнат: ___ кв.м;

Площадь кухни: ___ кв.м.

Площадь балконов: ___ кв.м;

Площадь лоджии: ___ кв.м;

Площадь санузла: ___ кв.м;

Площадь коридора: ___ кв.м.

Проектная площадь квартиры – суммарная проектная площадь Объекта долевого строительства, определяемая как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства и площадей, расположенных в Объекте долевого строительства балконов и/или лоджий с учетом понижающего коэффициента.

Устанавливается «Сторонами» в целях исчисления «Цены Договора» до проведения технической инвентаризации «Объекта» и рассчитывается на основании проектной документации, может не совпадать с Фактической площадью Объекта.

Фактическая площадь квартиры/Объекта долевого строительства – сумма общей площади помещений Объекта, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта, включая летние (площадь летних помещений рассчитывается с понижающим коэффициентом), которая определяется по окончании строительства жилого дома и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, на основании обмеров, проведенных уполномоченным государством органом.

Площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте Договора, является проектной.

Объект имеет следующие технические характеристики:

- пол - стяжка (кроме лоджий и балконов);
- стены – штукатурка (кроме пазогребневых перекрытий);
- потолки – без отделки (без заделки рустов);
- водопроводные стояки с установкой запорных кранов, приборов учета и заглушек;
- канализационные стояки с заглушками;
- окна, остекление балконов и лоджий - ПВХ профиль (витражи первого этажа – алюминиевый профиль);
- радиаторы отопления;
- входная дверь в квартиру - металлическая;
- межкомнатные перегородки – гипсовые пазогребневые плиты;
- электрооборудование: без внутриквартирной разводки (без установки розеток и выключателей);
- холодное водоснабжение и канализация – централизованные;
- горячее водоснабжение и система отопления – крышная котельная.

Высота жилого этажа 3,0 м (от пола до пола). Высота потолков в квартире – 2,70 м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из кирпича с устройством вентилируемого фасада с облицовкой фасадными панелями от цоколя первого этажа, а также с облицовкой утеплителем, с последующей окраской по декоративной тонкослойной штукатурке выше первого этажа.

Материал перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: А

Сейсмостойкость: до 6 баллов.

Отделочные работы на Объекте долевого строительства не входят в цену Договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет только после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

План Объекта долевого строительства согласно проектной документации является Приложением № 1 к Договору.

1.8. Участник долевого строительства — лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.9. Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.10. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства 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 ЕИСЖС. Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов. Также, Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

1.11. Настоящим Участник долевого строительства 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. Указанные изменения не требуют согласования с Участником долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом – **«Многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями, расположенный в районе ул. Республиканская г. Саранска»** и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора в сроки и порядке, предусмотренные условиями настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы в целях государственной регистрации Договора.

2.3. Планируемый срок окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома – декабрь 2026 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства составляет 6 (шесть) месяцев со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или Договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

2.7. Квартира поступает в **Совместную/ долевою/ собственность** Участника долевого строительства, право собственности на которую возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством.

2.8. Квартира будет использоваться Участником долевого строительства для личного проживания.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. На момент заключения Сторонами настоящего Договора цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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 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:

3.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: Гр. РФ _____.

Бенефициар: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФОРМАТ».

Депонируемая сумма составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: **в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.**

Срок условного депонирования денежных средств: 3 квартал 2027 года,

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

— Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

— сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: 40702810839000000598.

3.2.2. **Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:**

— часть стоимости в _____ (_____) рублей _____ копеек Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора;

— часть стоимости цены Договора в размере _____ (_____) рублей _____ копеек Участник долевого строительства оплачивает средствами материнского (семейного) капитала - серия _____ № _____ от _____, выдан на основании решения _____ от _____, № _____ (с учетом индексации, что подтверждает Выписка из федерального регистра лиц, имеющих право на дополнительные меры государственной поддержки, по состоянию на _____), в счет **оплаты первоначального взноса по Кредитному договору № _____ от _____** перечислением на специальный эскроу счет Участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____, в установленные законом сроки. **ЗАСТРОЙЩИК: ООО СЗ «ФОРМАТ»,** юридический адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Демократическая, д. 30, офис 306, ОГРН 1221300000415, ИНН/КПП 1326257878/132601001, Р/с 40702810839000000598 в Мордовском отделении №8589 ПАО Сбербанк, К/с 30101810100000000615, БИК 048952615.

— часть стоимости цены Договора в размере _____ (_____) рублей _____ копеек Участник долевого строительства оплачивает за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных Участнику долевого строительства Публичным акционерным

обществом «Сбербанк России» (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 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 - Банк) по кредитному договору № [REDACTED] от [REDACTED] на приобретение строящейся квартиры (далее соответственно – «Ипотечный кредит», «Кредитный договор»), заключенному в г. Саранске между Банком и Участником долевого строительства. Условия представления Ипотечного кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по Договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Участника долевого строительства по следующим реквизитам: **ООО СЗ «ФОРМАТ», в установленные законом сроки**, юридический адрес: Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Саранск, ул. Демократическая, д. 30, офис 306; ОГРН 1221300000415, ИНН 1326257878, КПП 132601001, Р/с 40702810839000000598 в Мордовском отделении №8589 ПАО «СБЕРБАНК» г. Саранск, К/с 30101810100000000615, БИК 048952615, в течение 5 (пяти) рабочих дней:

— 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.

3.3. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки на Квартиру в пользу Банка, предоставившего кредит, права требования Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего Договора, находятся в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки права требования в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в соответствии с п. 1 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» жилое помещение считается находящимся в залоге у Банка, предоставившего Участнику долевого строительства ипотечный кредит.

3.4. В случае расторжения Сторонами настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, при условии оплаты Участником долевого строительства второй части денежного взноса (кредитные средства Банка), Участник долевого строительства поручает Эскроу-Агенту в своих интересах, перечислить в сроки, предусмотренные законом о долевом участии, сумму второй части денежного взноса (кредитные средства) на счет дополнительного офиса № 8589/099 ПАО «Сбербанк России» по следующим реквизитам: № 30101810100000000615 в ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО РМ БИК 048952615, ИНН 7707083893, с

указанием в назначении платежа «В счет исполнения Гр. _____
обязательств по кредитному договору № _____ от _____»

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

3.6. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

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

3.6.2. корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 2 кв. м. При этом, допустимое изменение общей площади жилого помещения составляет 5% от указанной в настоящем Договоре площади.

3.6.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.7. Если разница между проектной и фактической общей площадью Объекта долевого строительства не превышает 2 (двух) квадратных метров включительно, Застройщик и Участник долевого строительства отказываются от взаимных требований по возврату (доплате) денежных средств, в остальных случаях руководствуются следующими положениями:

- 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 2 кв.м., Участник долевого строительства вправе получить от Застройщика денежные средства в размере стоимости выявленной разницы, определяемой как произведение цены квадратного метра и разницей между проектной и фактической площадью. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

- в случае, если в результате строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 2 кв.м., - Участник долевого строительства, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: подписать соглашение о перерасчете и произвести дополнительное перечисление на расчетный счет Застройщика денежных средств (за всю площадь, отличную от проектной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.7. настоящего Договора).

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

- по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства 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.

3.9. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит 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. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. **Застройщик обязуется:**

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. В порядке, предусмотренном разделом 8 Договора направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома 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.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Получить в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.9. В соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ в течение 5 (пяти) дней со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщиком будет заключен договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, действие которого будет распространяться до тех пор, пока собственники жилых и нежилых помещений не выберут иной способ управления домом или другую управляющую компанию.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, с которым застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. Произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней со дня передачи квартиры по Акту приема-передачи.

4.2.5. Уплатить все свои расходы по регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, включая оформление за свой счет технического паспорта на Объект.

4.2.6. Со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта оплачивать расходы, связанные с владением и использованием Объекта, а также общим имуществом в многоквартирном доме, услуг связи и иных услуг, в том числе оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.5. 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, 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, даже если 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.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Привлекать к участию в финансировании строительства многоквартирного дома других Участников долевого строительства, а также вправе сам участвовать в финансировании строительства многоквартирного дома.

5.1.2. 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.

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

5.1.4. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Получать от должностных лиц Застройщика информацию о ходе строительства многоквартирного дома.

5.2.2. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлением от условий Договора и (или) указанных в пункте 7.1 настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые подтверждены соответствующим экспертным заключением, и делает его непригодным для предусмотренного Договором использования, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены Договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.2.3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим Акта приема-передачи.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА) И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных федеральным законом.

6.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7. КАЧЕСТВО И ГАРАНТИИ

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. 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.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, исчисляемых со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства в жилом доме.

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

7.5. Гарантийный срок на оконные конструкции и витражи составляет 3 (три) года со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Стороны установили, что после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства:

- регулировка створок оконных блоков производится специалистами сервисной службы за счёт Участника долевого строительства (собственника Квартиры) по мере необходимости;
- уплотнительные резинки створок окна являются расходным материалом и подлежат замене специалистами сервисной службы за счёт Участника долевого строительства (собственника Квартиры) по мере необходимости.

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного для него гарантийного срока, а также не несет ответственности за недостатки комплектующих изделий, материалов и оборудования, обнаруженных в пределах установленного для них гарантийного срока, если докажет, что они произошли в результате нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, комплектующих изделий, материалов и оборудования, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

7.8. 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 45 (сорока пяти) календарных дней после проведения совместного осмотра Квартиры.

7.9. Участник долевого строительства уведомлен и соглашается с тем, что в случае не устранения Застройщиком зафиксированных в акте совместного осмотра недостатков в установленный в соответствии с п.7.9 срок, Участник долевого строительства вправе обратиться в суд с требованием о возмещении подтвержденных расходов на устранение недостатков или с требованием об устранении недостатков силами и за счет Застройщика в разумный срок. При этом, в случае обращения Участника долевого строительства в суд с требованием о возмещении расходов на устранение недостатков работ/материалов/оборудования, связанных со строительной готовностью Объекта, Участник долевого строительства обязан возратить Застройщику дефектные материалы/оборудование или компенсировать Застройщику рыночную стоимость дефектных материалов/оборудования.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акта приема-передачи.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев (но не позднее, чем в указанные в Договоре сроки).

8.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 8.6. Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого

строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. При наличии у Участника долевого строительства замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, не являющихся существенными и не препятствующими использовать Объект долевого строительства по назначению, Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, при этом Стороны одновременно с подписанием Акта приема-передачи подписывают протокол замечаний в отношении недостатков Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Объекту долевого строительства. В случае обоснованности таких замечаний, недостатки должны быть устранены Застройщиком в срок не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 8.4. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного 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 предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 8.4. либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

8.7. Государственная регистрация права собственности на квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, которым в соответствии со ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации является: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

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

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. 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.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной

регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

10. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

10.1. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

10.2. Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего Договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

10.3. В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства;
- номер контактного телефона Участника долевого строительства;
- адрес электронной почты Участника долевого строительства (при наличии).

10.4. Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

10.5. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям, и указанным в настоящем Договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего Договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном жилом доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

10.6. Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему Договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

10.7. Стороны установили, что Участник долевого строительства может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Настоящий Договор заключается в письменной форме, считается заключенным с момента государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

11.4. 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.

11.5. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

11.6. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

11.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства.

11.9. Приложениями к Договору являются:

— Приложение № 1 - план Объекта долевого строительства согласно проектной документации.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ФОРМАТ», юридический адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Демократическая, д. 30, офис 306. ОГРН 1221300000415, ИНН/КПП 1326257878/132601001, Р/с 40702810839000000598 в Мордовском отделении №8589 ПАО «СБЕРБАНК», К/с 30101810100000000615, БИК 048952615.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
