

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_

г.о. Саранск Республика Мордовия

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года

**Гражданин РФ** – \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., место рождения – г. \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, номер телефона \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_ (далее по тексту - «Участник долевого строительства»), с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест»**, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Саранска 09.08.2005 года за основным государственным регистрационным номером 1051326028160 (свидетельство серии 13 № 000766159), находящееся по адресу: Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, ул. Советская, дом 52, помещ. 1, тел.8(8342) 47-57-03, 47-62-17, e-mail: ooo.ssi@mail.ru, (далее по тексту - «Застройщик»), расчетный счет № 40702810239000000910 в Мордовском отделении № 8589 ПАО Сбербанк г. Саранск, к/с 30101810100000000615, БИК 048952615, ИНН 1326194603, КПП 132601001, в лице генерального директора **Палагина Игоря Ивановича**, действующего на основании Устава, (совместно именуемые «Стороны»), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. Термины и определения.

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

1.1. **Дом** – 17-этажный многоквартирный жилой дом, класс энергоэффективности – А, который будет построен Застройщиком по адресу: Республика Мордовия, городской округ Саранск, г. Саранск, ул. Севастопольская, общей площадью 11 492, 66 кв.м. и для строительства которого Застройщик привлекает денежные средства Участника (ов) долевого строительства. Термины «Жилой дом», «Дом» по тексту Договора являются равнозначными.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое (квартира) или нежилое помещение, представляющее собой структурно обособленное помещение в многоквартирном жилом доме «**Жилой дом со встроенными помещениями (пл. № 1 по генплану) по ул. Севастопольская в г. Саранске**», расположенном по адресу: Республика Мордовия, городской округ Саранск, г. Саранск, ул. Севастопольская (далее – «Жилой дом»), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Описание объекта долевого строительства содержится в п. 2.4. Договора.

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

Объект долевого строительства имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Вид	Жилое помещение (Квартира)
Строительный номер Квартиры	
Этаж	
Общая проектная площадь Квартиры, кв.м. (без учета лоджии)	
Общая площадь лоджии, кв.м. (по проекту с коэф. 0,5)	
Общая проектная площадь Квартиры с учетом лоджии, кв.м. (с коэф. 0,5)	
Количество комнат	
Площадь кухни, кв.м.	
Площадь санузла/ванной, кв.м.	
Площадь комнат, кв.м.	
Площадь коридора, кв.м.	

Площадь Квартиры является проектной и подлежит уточнению после выдачи технического плана на Дом. Номер Квартиры является условным и подлежит уточнению после выдачи технического плана на Дом. Перечень устанавливаемого Застройщиком в Квартире инженерного оборудования и проводимых им отделочных работ определен в пп. 2.4.1. и 2.4.2. Договора.

Графический план Квартиры с расположением частей жилого помещения – комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий содержится в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест», владеющее земельным участком, площадью 4 517, 24 кв.м. (кадастровый номер № 13:23:1103093:3417) на праве собственности (о чем в ЕГРН сделана запись регистрации 06.06.2023 г. за №13:23:1103093:3417-13/065/2023-1) на основании документов, предусмотренных п. 2.7. Договора, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного разрешения на строительство номер **13-23-10-2024 от 15.03.2024 г.**, выданного органом местного самоуправления – Администрацией городского округа Саранск.

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

1.5. **Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и проекте строительства № 13-000228 (дата первичного размещения: 14 июня 2024 года), который опубликован на интернет - ресурсах наш.дом.рф и ooo.ssi.ru и хранится у Застройщика по адресу: Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Саранск, ул. Советская, дом 52, помещ. 1.

1.6. **Эскроу счет** – 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»).

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

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

1.9. **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.

Предметом Договора является исполнение сторонами договора следующих обязательств:

2.1. Участник долевого строительства обязуется в полном объеме осуществить финансирование строительства Жилого дома (оплатить цену Договора) в объеме и в срок, установленными в Договоре, и принять по окончании строительства по акту приема передачи с последующей регистрацией права собственности на Объект долевого строительства – Квартиру, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

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

2.3. Надлежащим исполнением обязательств по Договору является для Участника долевого строительства полная оплата цены Договора и принятие Квартиры по акту приема передачи с последующей регистрацией в собственность, для Застройщика – передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, после ввода Дома в эксплуатацию в установленном законом и Договором порядке.

2.4. Описание Объекта долевого строительства:

- наружные стены: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие);

- перекрытия – сборные железобетонные;

- перегородки внутриквартирные - кирпичные;

- перегородки межквартирные – кирпичные;

- дверь входная – деревянная;

- окна: ПВХ профиль, двухкамерный стеклопакет;

- система теплоснабжения – Саранская ТЭЦ-2;

- система отопления – закрытая, 2-х трубная с нижней разводкой магистралей по техническому подвалу;

- водоснабжение и канализация – квартирные стояки канализации;

- электроснабжение – для электропитания квартир предусмотрены этажные щитки, со счетчиками учета электроэнергии, а также квартирные щитки с аппаратами защиты групповых линий;

- слаботочные сети связи: горизонтальная прокладка до квартир; Подключение к сетям осуществляется самостоятельно Участником долевого строительства за свой счет по отдельным договорам с соответствующими операторами связи;

- вентиляция: с естественным побуждением.

2.4.1. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру в степени готовности, включающую следующие устройства, приборы, оборудование:

- потолок – плиты сборные железобетонные без отделки;

- межкомнатные перегородки - кирпичные;

- стены – штукатурка;

- ввод водопроводных труб и канализационных стояков с установкой сантехнического оборудования: унитаза, мойка на кухне;

- остекление лоджий и оконных проемов – витражи, окна, рамы остекления из ПВХ- профилей и(или) алюминиевых конструкций;

- радиаторы отопления;

- входная дверь деревянная (ДВП по деревянному каркасу);

- электрооборудование установка розеток, выключателей.

- система автоматической пожарной сигнализации.

2.4.2. Согласно таблице 1 СП 486.1311500.2020 жилой дом, подлежит защите системой пожарной сигнализации. В связи с тем, что указанные датчики являются одним из элементов противопожарной защиты объекта, то есть участвуют в обеспечении коллективной безопасности всех проживающих в доме, их демонтаж либо иное вмешательство в их конструкцию (а также в конструкцию контролирующих эти датчики линий связи) недопустимы.

2.4.3. Застройщик не выполняет в Квартире в рамках Договора следующие виды работ:

- шпатлевка, окраска стен, потолков и других конструкций;

- оклейки стен обоями и облицовки керамической плиткой стен;

- отделки потолков (шпатлевка, побелка);

- отделки полов (укладка линолеума, ламината, плинтусов, керамической плитки);

- отделки внутренних поверхностей лоджий (штукатурка, шпатлевка, цементно-песчаная стяжка);

- установка межкомнатных дверей;

- иные работы по внутренней отделке Квартиры.

2.5. Отделочные работы не входят в цену договора и производятся Участником долевого строительства собственными силами и за свой счет только после подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.6. **Право собственности** на указанную Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим Законодательством.

Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно предполагает государственную регистрацию неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Доме в соответствующем размере, в т.ч. доля на Земельный участок, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме пропорциональна размеру площади Квартиры.

2.7. На момент заключения Договора Застройщик располагает следующими документами:

- Проектная декларация № 13-000228 (дата первичного размещения: 14 июня 2024 года), опубликованная на сайте наш.дом.рф;

- Разрешение на строительство номер 13-23-10-2024 от 15.03.2024 г., выданного органом местного самоуправления – Администрацией городского округа Саранск;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.06.2023 г. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 13:23:1103093:3417, общей площадью 4 517,24 кв.м., адрес (местоположение объекта): Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Севастопольская, зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за № 13:23:1103093:3417-13/065/2023-1 от 06.06.2023 г.

2.8. Характеристика Земельного участка может быть изменена (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома.

Настоящим Участник долевого строительства прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка.

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

2.9. 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. 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).

2.10. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, конструктивные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования на эквивалентные по качеству, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

### 3. Цена договора. Порядок изменения цены договора.

#### Порядок расчетов между Сторонами.

3.1. Цена Договора определяется как произведение общей приведенной площади жилого помещения (условных квадратных метров Квартиры, определяемых как сумма общей площади Квартиры и площади лоджи, включенной с понижающим коэффициентом, равным 0,5) и цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения (размер участия в финансировании строительства жилого дома в расчете на один квадратный метр Квартиры).

На момент заключения Договора цена Договора является предварительной и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, исходя из \_\_\_\_\_ условных квадратных метров Квартиры, подлежащих оплате, и среднего размера участия в финансировании строительства Дома в расчете на один квадратный метр Квартиры, составляющего \_\_\_\_\_ рублей с учетом коэффициента этажности.

3.2. Цена договора не может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке в случае уплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.

3.3. В случае осуществления оплаты Участником долевого строительства в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором (до ввода объекта в эксплуатацию), цена договора может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, при условии:

- увеличения стоимости строительных материалов и строительно-монтажных работ;
- увеличения стоимости кредитных (заемных) средств на финансовом рынке, изменению ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации.
- корректировки (внесения изменений и дополнений) проектно-сметной документации, связанной с изменениями проекта строительства Жилого дома, замены отдельных видов работ и применяемых строительных материалов, в том числе, но не ограничиваясь, в связи с изменениями действующего законодательства;
- необходимость выполнения дополнительных работ, связанных с обязательными для Застройщика требованиями органов государственного управления, местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством;
- изменение уровня инфляции.

3.4. Учитывая, что площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. Договора, является проектной, при выявлении разницы между договорной и фактической общей 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 общей площади Объекта долевого строительства, площадей и иных параметров общего имущества в Доме, после чего производится дополнительный взаиморасчет.

В случае, если в результате строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 1 кв.м., но не более пяти процентов от его площади, - Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической Общей приведенной площади объекта долевого строительства. Изменение общей площади общего имущества Дома для расчетов не принимается.

В случае, если в результате строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 1 кв.м., но не более пяти процентов от его площади, - Стороны в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления от Застройщика подписывают соглашение о перерасчете и Участник долевого строительства осуществляет дополнительное перечисление на специальный счет эскроу денежных средств (за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в п. 3.4.2. Договора).

Если разница между договорной и фактической общей площадью Объекта долевого строительства не превышает 1 (одного) квадратного метра включительно, Застройщик и Участник долевого строительства отказываются от взаимных требований по возврату (доплате) денежных средств.

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в **Публичном Акционерном Обществе «Банк ВТБ»** (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на основании заключенного **Соглашения № \_\_\_\_/776001** об особенностях открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве от \_\_\_\_.**06.2024** г. с учетом следующего:

#### 3.5.1. Эскроу-агент:

**Операционный офис «Региональный операционный офис «Саранский» Филиала № 6318 Банка ВТБ (Публичное Акционерное Общество) в г. Самаре**, (сокращенное наименование - РОО «Саранский» филиала № 6318 Банка ВТБ (ПАО) г. Самара.

**Почтовый адрес:** 430000, г. Саранск, пр. Ленина, д. 19; Otkrytie\_escrow@vtb.ru, номер телефона: 7 (8342) 26-01-42, доб: 530-111.

#### Депонент:

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест», (сокращенное наименование - ООО СЗ «Саранскстройинвест»)

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в срок до **30.12.2025** г.

Уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** март 2027 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанного в проектной декларации, с возможностью продления по истечении шести месяцев по заявлению Участника долевого строительства, но не более чем на 2 года.

Застройщик вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: № 40702810415820001621 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, к/с 3010181014525000411, БИК 044525411, ИНН 1326194603, КПП 132601001.

**ИЛИ (НА УСМОТРЕНИЕ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в связи с наличием двух эскроу-агентов)**

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в **Публичном Акционерном Обществе «Сбербанк России»** (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на основании заключенного Соглашения между ПАО Сбербанк (эскроу-агентом) и застройщиком (бенефициаром) о взаимодействии по Эскроу № 1249 от 03.08.2020 г. с учетом следующего:

**3.5.1. Эскроу-агент:**

**Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России»,**  
(сокращенное наименование - ПАО Сбербанк).

**Почтовый адрес:** 430005, г. Саранск, ул. Большевикская, д. 30; Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-8342-29-12-10, 8-800-200-86-03.

**Депонент:**

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Саранскстройинвест», (сокращенное наименование - ООО СЗ «Саранскстройинвест»)

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в срок до 30.12.2025 г.

Уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** март 2027 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанного в проектной декларации, с возможностью продления по истечении шести месяцев по заявлению Участника долевого строительства, но не более чем на 2 года.

Застройщик вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: № 40702810239000000910 в Мордовском отделении № 8589 ПАО Сбербанк г. Саранск, к/с 30101810100000000615, БИК 048952615, ИНН 1326194603, КПП 132601001.

3.5.2. Участник долевого строительства обязан оплатить \_\_\_\_\_ условных квадратных метров Квартиры в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в следующем порядке:

- в течение 5-ти банковских дней, следующих за днем государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним оплатить первоначальный взнос в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждает оплату \_\_\_\_\_ условных квадратных метров Квартиры.

С 1 июля 2024 г. по 30 декабря 2025 г. включительно произвести оплату оставшихся \_\_\_\_\_ условных квадратных метров Квартиры нижеследующими платежами:

- с 1 июля 2024 г. до 30 сентября 2024 г. включительно – \_\_\_\_\_ условных квадратных метров Квартиры,
- с 1 октября 2024 г. до 30 декабря 2024 г. включительно – \_\_\_\_\_ условных квадратных метров Квартиры,
- с 1 января 2025 г. до 30 марта 2025 г. включительно – \_\_\_\_\_ условных квадратных метров Квартиры,
- с 1 апреля 2025 г. до 30 июня 2025 г. включительно – \_\_\_\_\_ условных квадратных метров Квартиры,
- с 1 июля 2025 г. до 30 сентября 2025 г. включительно – \_\_\_\_\_ условных квадратных метров Квартиры,
- с 1 октября 2025 г. до 30 декабря 2025 г. включительно – \_\_\_\_\_ условных квадратных метров Квартиры.

Размер платежа для Участника долевого строительства определяется по формуле:

$РОП = РУФ * К$ , где:

РОП - размер платежа;

РУФ – размер участия в финансировании строительства Дома в расчете на один квадратный метр Квартиры, действующий в день внесения платежа;

К - количество условных квадратных метров Квартиры, подлежащих оплате, определяемых как сумма общей площади Квартиры и площади лоджии, включенной с понижающим коэффициентом, равным 0,5.

3.6. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном Банке счет эскроу.

3.7. Помимо оплаты цены Договора Участник долевого строительства несет следующие расходы: по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, последующих возможных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с Законодательством РФ, права собственности на Объект долевого строительства, в т.ч. соответствующей доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, земельный участок, в том числе нотариальные расходы (нотариальные тарифы, услуги правового и технического характера), иные сопутствующие расходы, возникающие в результате исполнения Договора, в т.ч. возмещает Застройщику расходы по изготовлению технического плана на Жилой дом, включая Объект долевого строительства, и их постановки на кадастровый учет в государственном кадастре недвижимости, расходы за использование сервиса электронной регистрации, выпуск ЭЦП.

3.8. Экономия денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в соответствии с Договором на строительство Объекта, по окончании строительства остается в распоряжении Застройщика.

3.9. Все денежные суммы, как в Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

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

#### 4. Права и обязанности Сторон.

##### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство жилого Дома и Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией и условиями Договора.

4.1.2. Осуществить строительные и монтажные работы по возведению Жилого дома, обеспечить строительство и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, в т.ч. работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу жилого Дома в эксплуатацию, а также иные работы, не упомянутые в вышеуказанных документах, но необходимые для строительства Дома и для ввода его в эксплуатацию.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в соответствии с разделом 6 Договора.

4.1.4. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектующих до передачи их по акту Участнику долевого строительства.

4.1.5. Раскрыть необходимую информацию путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства о Застройщике, Объекте долевого строительства, Проекте строительства в соответствии с требованиями статей 3.1 и 20 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.1.6. Сообщать Участнику долевого строительства по письменному требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома, а также предоставить любому обратившемуся лицу информацию о Застройщике, предусмотренную п.2 ст. 20 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.1.7. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – Инструкция), с возможностью ее передачи в электронном виде, в т.ч. посредством электронной почты.

4.1.8. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с ФЗ от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

##### 4.2. Застройщик имеет право:

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

4.2.2. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, конструктивные 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 Квартира в частности будут отвечать требованиям СНиП, проектной документации и условиям Договора.

4.2.3. Получить денежные средства, внесенные Участником долевого строительства, после раскрытия счетов эскроу в соответствии с действующим Законодательством.

##### 4.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

4.3.2. Обращаться к Застройщику заблаговременно, до осуществления платежа, за получением информации о размере участия в финансировании строительства Дома в расчете на один квадратный метр Квартиры, а также следить за изменениями Проектной декларации.

4.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры приступить к ее принятию, в том числе, если Застройщик воспользовался правом досрочной передачи объекта долевого строительства, предусмотренным в п. 6.2.

При этом, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Квартиры, а застройщик обладает сведениями о получении им сообщения в соответствии с ч.4 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 г. 214-ФЗ, 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, уведомление считается доставленным и полученным с момента поступления в почтовое отделение адресата - Участника долевого строительства и датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле.

4.3.4. Совершать все необходимые действия для регистрации Договора, последующих возможных соглашений в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня передачи квартиры по Передаточному акту.

4.3.5. В случае передачи Квартиры в пользование до регистрации права собственности на нее Участник долевого строительства не вправе производить:

- реконструкцию изменение параметров Объекта долевого строительства, его частей (количества помещений, высоты, площади) и качества инженерно-технического обеспечения (п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ);

- переустройство - установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования (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.

4.3.6. 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 причиненный ущерб Застройщику и третьим лицам и вернуть Объект долевого строительства и все иное поврежденное имущество в первоначальное состояние в течение 30 (тридцати) дней с момента обнаружения Застройщиком нарушений (ст.29 Жилищного кодекса РФ). В данном случае Застройщик не несет 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.

4.3.7. Со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту, либо составления одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства получает право фактического доступа в Квартиру и обязуется оплачивать расходы, связанные с владением и использованием Объектом долевого строительства, а также общим имуществом в многоквартирном доме, услуг связи и иных услуг, в том числе оплачивать жилищно-коммунальные услуги, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

4.3.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

#### 4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Получать от Застройщика информацию о Застройщике, Объекте долевого строительства, о ходе строительства Дома.

4.4.2. В случае, если при приемке Объекта долевого строительства выяснится, что недостатки в Квартире являются существенными, в одностороннем порядке отказаться от приемки Квартиры и от исполнения Договора. Существенными недостатками признаются:

- изменение размера Объекта долевого строительства в сторону уменьшения или увеличения более чем на 5 (пять) кв.м.;
- нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодными для предусмотренного Договором использования.

4.4.3. Уступить право требования по Договору только после уплаты им цены Договора, с согласия Застройщика, или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, с согласия Застройщика, 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 от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

### 5. Качество Квартиры. Гарантии качества.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям установленным Законодательством.

5.2. Договором стороны установили следующие требования к качеству Объекта долевого строительства.

5.2.1. Требования к качеству отделки потолка:

- разность отметок лицевых поверхностей двух смежных плит перекрытия (покрытия) не должна превышать 30 мм.;
- отклонения по горизонтали плоскостей перекрытия (покрытия) на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должны превышать 40 мм.;

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

5.2.2. Требования к качеству укрывающего слоя стяжки пола:

- отклонения поверхности от горизонтали при устройстве укрывающего слоя стяжки из цементно-песчаного раствора на весь выверяемый участок (в пределах одной комнаты в квартире) не должны превышать 50 мм.;

- отклонения поверхности от горизонтали при устройстве укрывающего слоя стяжки из цементно-песчаного раствора (просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью) в пределах одной комнаты в квартире не должны превышать 10 мм.;

- уровень пола в санузлах (туалет и ванна) допускается на одном уровне пола со смежными помещениями, а также могут, не отделяться порогом;

- допускается наличие усадочных трещин на поверхности укрывающего слоя стяжки шириной раскрытия не более 2 мм., наличие не заделанных деформационных швов в укрывающем слое стяжки;

- устройство укрывающего слоя стяжки на лоджиях не предусмотрено;

- укрывающий слой стяжки не является финишным.

5.2.3. Требования к качеству отделки стен:

- отклонения плоскости стен от вертикали на всю высоту помещения не должны превышать 40 мм.;
- неровности поверхности стен, которые определяются при накладывании рейки (правил или шаблона) длиной 2 метра, глубиной или выпуклостью, не должны превышать 10 мм.;

- допускается наличие усадочных трещин на поверхности стен, не влияющих на безопасность, шириной раскрытия не более 1,5 мм.

5.2.4. Требования к качеству окон:

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

- допускается отклонение длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов не более 5 мм при наибольшей длине стороны створки до 1400мм и 6 мм-более 1400мм;

- допускается отклонение от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов 5 мм на 1м. длины на любом участке;

- расстояние от внутреннего угла коробки и от узла импостного соединения до крепежного элемента не менее 300 мм., расстояние между крепежными элементами до 900 мм;

- в монтажном зазоре возможно пустоты, щели, отслоение, раковины, не удаленные монтажные клинья. Размер монтажных зазоров от 5 мм до 100 мм;

- допускаются на стеклопакетах оконных и дверных блоках, а так же на стеклах остекления балконов и лоджий: царапины на поверхности стекла, шерошавость края стекла, сколы, выступы края стекла, повреждённые углы, воздушные пузырьки;

- допускаются уплотнительные прокладки стеклопакетов и оконных и дверных створок с заломами, замяты, трещинами, не плотным прилеганием, отсутствие шумоизоляционных прокладок, уплотнительные резинки створок окна являются расходным материалом и подлежат замене квалифицированными специалистами сервисной службы за счёт собственников Квартиры по мере необходимости;

- возможно отсутствие маркировки на стеклопакетах и изделиях из ПВХ и алюминия;

- допускаются царапины трещины, сколы на поверхности изделий из ПВХ и алюминия;

- регулировка створок блоков не является гарантийным случаем, производится специалистами сервисной службы за счет участника долевого строительства по мере необходимости.

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

- допускается отклонения от вертикали и горизонтали смонтированных трубопроводов в помещении не более 50 мм.;

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

- шланги гибкой подводки являются расходным материалом и подлежат замене квалифицированными специалистами сервисной службы за счёт собственников Объекта долевого строительства по мере необходимости;

- металлические трубопроводы могут иметь множественные окалины, сварочные брызги, иметь неравномерное окрашивание;

- гильзы стояков отопления, горячей и холодной воды могут выступать за плоскость пола (потолка) более чем на 10 мм.

5.3. Собственник Объекта долевого строительства в ходе эксплуатации Объекта обязан выполнять правила и нормы эксплуатации квартиры, определённые в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

5.4. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (определённых в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства), либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами (осуществлено переоборудование, ремонт или перепланировка Объекта долевого строительства, не согласованные в установленном порядке и с Застройщиком, произведен демонтаж и (или) монтаж имевшегося инженерного оборудования или монтаж нового оборудования, систем электроснабжения, отопления, канализации, водопроводов и др.), а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

5.6. Застройщик несет ответственность в отношении инженерного оборудования и комплектующих Квартиры (газовая или электрическая плита, счётчики электрической энергии, воды, тепла, газа, шланги гибкой подводки воды, запорной арматуры (краны, вентили) в системах горячего и холодного водоснабжения, отопления и другое оборудование) в пределах сроков, установленных заводом-изготовителем, при условии соблюдения правил и норм их эксплуатации.

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

6.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – март 2027 года.

6.2. В течение шести месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

Застройщик вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется путем подписания Сторонами передаточного акта.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта, либо составления одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, после подписания передаточного акта, либо составления одностороннего акта передачи – Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (квартиры), общего имущества Жилого дома, а также риск причинения ущерба (квартирам/нежилым помещениям) других Участников долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства письменно уведомляет Участника долевого строительства по его реквизитам, указанным в п. 11.1. Договора, о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.7. Договора, путем направления Участнику долевого строительства сообщения заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручения сообщения Участнику долевого строительства под расписку, либо уведомления в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика по адресу электронной почты указанному в договоре.

6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям Договора и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных условиями Договора.

Действующим законодательством возможно установление особенностей передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, при этом передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ с учетом особенностей, установленных соответствующим Постановлением или иным законодательным актом.

В этом при отсутствии существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства Застройщик и Участник долевого строительства подписывают передаточный акт, а выявленные несущественные нарушения подлежат безвозмездному устранению Застройщиком в сроки, необходимые для устранения выявленных недостатков (дефектов), но не более 30 дней.

6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.5. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.6. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением случаев, когда такой срок изменен законодательно, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.8. В случае если строительство 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 Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.9. Срок строительства Дома может быть продлён, в том числе неоднократно, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство государственным органом или органом местного самоуправления. В этом случае срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства увеличивается на срок продления строительства жилого дома.

## **7. Расторжение договора (отказ от исполнения договора).**

7.1. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору и расторжение Договора в одностороннем порядке не допускается за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.4. Расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии законных оснований для отказа, при неисполнении Участником долевого строительства или ненадлежащем исполнении обязательств по договору, что выражается в неуплате в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и нежелании принять Объект долевого строительства (ст. 12 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), возможно по заявлению Участника долевого строительства с письменным предупреждением Застройщика за два месяца о предстоящем расторжении Договора и при наличии согласия Застройщика.

При этом в соответствии со ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку в размере 20% (Двадцать процентов) от цены Договора на расчетный счет № 40702810239000000910 в Мордовском отделении № 8589 ПАО Сбербанк г. Саранск, к/с 30101810100000000615, БИК 048952615, либо на расчетный счет № 40702810415820001621 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, к/с 3010181014525000411, БИК 044525411, не позднее 10 (десяти) рабочих дней, предшествующих моменту расторжения Договора/отказа от исполнения Договора.

7.5. 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 в соответствии с частью 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Застройщик вправе односторонне отказаться от исполнения договора в случае не приемки или уклонения от приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, при условии соблюдения соответствующей уведомительно – предупредительной процедуры, согласно действующего законодательства.

При наличии оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления по почте заказным письмом с описью вложения другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

При этом, если односторонний отказ Застройщика был осуществлен после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, Застройщик вправе реализовать Объект долевого строительства иному лицу. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с ч. 9 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства на его банковский сберегательный счет либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в ч.9 ст.15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в ч.9 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей".

7.7. 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 п. 5.2 ст. 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 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 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

## 8. Уступка права требования по договору

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора, с согласия Застройщика, или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, с согласия Застройщика, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

8.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

8.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, 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.



8.6. Участник долевого строительства извещен Застройщиком о том, что в соответствии со статьей 382 Гражданского кодекса РФ, если Застройщик не будет уведомлен в письменной форме о переходе прав Участника долевого строительства по настоящему Договору к другому лицу (новому Участнику долевого строительства), новый Участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

### **9. Ответственность сторон. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. Участник долевого строительства несет ответственность за неуплату цены Договора, согласно раздела 3 Договора и уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры, предусмотренных п. 6.2. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России от суммы внесенных Участником долевого строительства денежных средств за каждый день просрочки.

9.4. Застройщик не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в случаях, предусмотренных п.3 ст.401 ГК РФ, а также:

- при издании органами государственной власти и управления, органами местного самоуправления актов, препятствующих исполнению обязательств Застройщика по Договору;

- при действии (бездействии) органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления, влекущих невозможность исполнения или ненадлежащее исполнение обязательств Застройщика по договору.

9.5. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по 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 Договора. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

### **10. Согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных**

10.1. Заключая 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, в т.ч. для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации Договора.

10.2. Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами 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 Договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения Договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Жилом доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

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

11.1. Участник долевого строительства обязан извещать Застройщика обо всех возникающих изменениях, относительно смены банковских реквизитов, места регистрации (прописки), адреса фактического проживания (для переписки), контактного телефона, адреса электронной почты, фамилии, имени, отчества, паспортных и иных данных, имеющих существенное значение для исполнения Договора, не позднее 3-х дней с момента возникновения указанных изменений. При отсутствии такого извещения 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 случае ее направления заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения по адресу: \_\_\_\_\_ и датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле этого уведомления.

11.2. Надлежащим образом оформленные Застройщиком уведомления, иные извещения, не встретившие возражения (не опротестованные) Участником долевого строительства в течение 3-х дней после их получения, считаются принятыми и одобренными Участником долевого строительства.

11.3. Государственная регистрация Договора, последующих возможных соглашений к нему будет оформляться либо по доверенности силами Застройщика и за счет средств Участника долевого строительства, либо силами и за счет средств Участника долевого строительства, регистрация права собственности на Объект долевого строительства – любой из Сторон Договора, но за счет средств Участника долевого строительства.

11.4. Участнику долевого строительства известно, что в целях осуществления совместного управления и обеспечения эксплуатации Дома, будет создан совет дома.

Настоящим Участник долевого строительства прямо выражает свое согласие, что после ввода в эксплуатацию Дома Застройщик заключает договор на оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с организацией, имеющей лицензию на осуществления указанного вида деятельности, а

также, до принятия общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме решения об избрании уполномоченного лица или органа, осуществляет приёмку результата работ и услуг (подписывает соответствующие акты) по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном Доме от имени собственников жилых и нежилых помещений.

## 12. Заключительные положения

12.1. Стороны подтверждают, что обладают необходимой для совершения настоящей сделки право- и дееспособностью. Договор заключен НЕ под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой, стечения тяжелых обстоятельств.

12.3. Во всем, что не предусмотрено Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.4. Договор составлен в письменной форме в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента окончания исполнения Сторонами всех обязательств, предусмотренных Договором.

В органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, хранится электронный образ (скан-копия) настоящего Договора.

Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

12.5. Споры и разногласия, не урегулированные Сторонами путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## Подписи сторон

### Застройщик

Генеральный директор  
ООО СЗ «Саранскстройинвест»

.....(И.И. Палагин)

### Участник долевого строительства

.....(\_\_\_\_\_)