**Договор № 00**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

|  |  |
| --- | --- |
| **г.о. Саранск** | **«00» 00 2024 г.** |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНТАРЬ»**, местонахождение: 430030, Республика Мордовия, г. Саранск, Большевистская дом 13, пом 24 , ОГРН 123130004100, ИНН 1300007802, КПП 130001001, р/с 40702810802280001361 в Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ», к/с 30101810300000000881, БИК 042202894, именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, в лице Шлаевой Олеси Геннадьевны, действующей на основании Доверенности от 12 апреля 2024 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа г. Саранска Республики Мордовия ШОМПОЛОВОЙ Ириной Юрьевной зарегистрированной в реестре за № 13/48-н/13-2024-2-1-625, с одной стороны, и

|  |
| --- |
| **Гр. РФ------ , 10.00.000** года рождения, место рождения гор. Саранск Республика Мордовия, Паспорт РФ 0000 000000 , выдан МВД по Республике Мордовия, дата выдачи 00,00,0000 г., код подразделения 130-001, зарегистрированный по адресу: Республика Мордовия, г Саранск, ул Энгельса, д 00, кв 00. именуемый в дальнейшем Участник долевого Строительства -1 |
| **Гр. РФ -------, 00ю00.0000** года рождения, место рождения гор. Саранск, Паспорт РФ 0000 000000 , выдан ГУ МВД России по г. Москве, дата выдачи г., код подразделения 000-000, зарегистрированная по адресу: Республика Мордовия, г Саранск, ул Энгельса, д 0, кв 00 именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства-2»**, |

а совместно именуемые **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны»**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):
     1. **Застройщик** — юридическое лицо - ООО «СЗ «Янтарь», владеющее земельными участками на праве собственности и праве субаренды, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этих земельных участках Объекта на основании полученного разрешения на строительство № 13-23-15-2024, выданного 25.03.2024 г. Администрацией городского округа Саранск.
     2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.
     3. **Объект –** строящийся Застройщиком Многоквартирный жилой дом (МКД), имеющий следующие характеристики:

- Вид: Многоквартирный дом

- Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: «Многоэтажный жилой дом на пересечении улиц Мордовская и Республиканская в г. Саранске», расположенный по строительному адресу: Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Республиканская.

- Количество этажей 10, этажность 9, в т.ч. 8 жилых этажей, с подвалом, техническим чердаком и крышной котельной.

- Количество подъездов – 1.

- Общая площадь – 4655,0 кв. м.

- Материал наружных стен: кладка стен из кирпича керамического полнотелого утолщенного по ГОСТ 530-2012 с облицовкой утеплителем и последующей окраской по декоративной тонкослойной штукатурке.

- Материал поэтажных перекрытий: многопустотные плиты железобетонные по серии ИЖ831 и ТУ 5846-002-069965-97.

- Класс энергоэффективности: В

- Сейсмостойкость: классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция [СНиП II-7-81\*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).](consultantplus://offline/ref%3D8B84ECA5CC255AA9827E09C4C4A980CF363573288DD1D8619857A2n1wAI)

- Адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Республиканская, д. 47.

- Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

**1.1.4. Земельные участки.**

- Земельный участок, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь 290 кв.м, адрес: Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Республиканская, земельный участок 47/1. Кадастровый номер: 13:23:0910240:773, принадлежащий Застройщику на праве субаренды.

- Земельный участок, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь 1 608 кв.м, адрес: Российская Федерация, Республика Мордовия, город Саранск, улица Республиканская. Кадастровый номер: 13:23:0910240:1190, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что на указанные земельные участки зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу БАНК ВТБ ( ПАО ) на основании Договора ипотеки .

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

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

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

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

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

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

# Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Проектный номер (на время строительства) | 00 |
| Количество комнат | 0 |
| Общая площадь | 00кв.м. |
| Общая площадь квартиры, включая балконы и лоджии | 00кв.м. |
| Площадь комнат | 00кв.м. |
| 00кв.м. |
| Этаж | 0 |
| Площадь кухни | 00кв.м. |
| Площадь балкона |  |
| Площадь санузла |  |
| Площадь коридора |  |

* + 1. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки, с устройством внутренних инженерных сетей, в соответствии с проектной документацией.
    2. Застройщик выполняет на Объекте долевого строительства работы в соответствии с проектной документацией, с учетом внесенных в неё изменений и корректировок, возникающих в процессе строительства.
    3. Застройщик не выполняет на Объекте долевого строительства следующие виды работ:

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

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

* 1. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства -22 января 2026 г. включительно.

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

* 1. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел, объединение Земельных участков, указанных в п.1.1.4. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела, объединения Земельных участков, не отведенных для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, объединение Земельных участков не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, объединение Земельных участков и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.
  2. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.
  3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, материалами наружных стен и перекрытий, устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей), механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием. Участник долевого строительства согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте gkbina ru и в Единой информационной системе жилищного строительства наш.дом.рф.
  4. Участник долевого строительства проинформирован и согласен с тем, что, в процессе строительства Объекта возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования и иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

* 1. На момент заключения Сторонами настоящего договора цена договора составляет **6 788 700,00 (Шесть миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч семьсот) рублей 00 копеек** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,** открываемый в ……….. далее по тексту – «Банк», «Эскроу-Агент»), заключаемого для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент**: ………………………. **Депонент**: **Гр. РФ** **------------, ----------------------**

**Бенефициар**: ООО «Специализированный застройщик «ЯНТАРЬ» (ИНН 1300007802 , ОГРН 1231300004100

**Депонируемая сумма**: **6 788 700,00 (Шесть миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч семьсот) рублей 00 копеек.**

**Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу**: согласно пункта 3.2. Договора.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего договора на срок условного депонирования денежных средств – 30.06.2025, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

* 1. **Порядок перечисления:**

**Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы:**в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

- часть стоимости в размере0000000000 **(Девятьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот девятнадцать) рублей 22 копейки** Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора;

- часть стоимости в размере **0000000000 (Шестьсот тридцать тысяч триста восемьдесят) рублей 78 копеек** будут перечислены не ранее государственной регистрации настоящего Договора за счет средств федерального бюджета в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия МК-Э-011-2021 № 1368145 от "01" апреля 2021 г., выданного на основании решения Государственное учреждение - Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в городском округе Саранск Республики Мордовия "01" апреля 2021 г. № 1173 на имя ---------------, паспорт России серия 0000 № 000000, выдан ГУ МВД России по г. Москве, дата выдачи 0000000000г., (согласно Выписки из федерального регистра лиц, имеющих право на дополнительные меры государственной поддержки, о выдаче государственного сертификата на материнский (семейный) капитал по состоянию на «02» апреля 2024 года размер материнского (семейного) капитала 000000000000, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС) 000000000, составляет 000000000 **(Шестьсот тридцать тысяч триста восемьдесят) рублей 78 копеек**, путем перечисления денежных средств в сумме **00000000 (Шестьсот тридцать тысяч триста восемьдесят) рублей 78 копеек** по следующим реквизитам: эскроу счет **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в кор/счет 30101810345250000266, ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, БИК 044525266, с назначением платежа: «Перечисление средств МСК в счет оплаты первоначального взноса по кредитному договору». Денежные средства будут перечислены в течение 1 (одного) месяца после регистрации настоящего договора.

В случае не перечисления средств материнского (семейного) капитала в указанный срок –Покупатель недвижимого имущества обязуется внести указанную сумму за счет собственных средств в срок до **\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024г.** включительно, с последующим предоставлением в Банк Продавцам недвижимого имущества документов **подтверждающих указанную оплату**.

и кредитных средств в размере **5 188 700,00 (Пять миллионов сто восемьдесят восемь тысяч семьсот) рублей 00 копеек**, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый ранее и в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору **№\_\_\_\_\_\_** **от 04.2024 года**, заключенному в городе Саранск между  **ФИО** и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере **6 788 700 (Шесть миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч семьсот) рублей 00 копеек**, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке, оплаты Цены Договора в размере **6 788 700 (Шесть миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч семьсот) рублей 00 копеек** осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

* 1. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства **ФИО №\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, открытый в Филиале № 6318 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Самаре, ИНН 7702070139, БИК 043601968, корреспондентский счет №30101810422023601968 в Отделении по Самарской области Волго-Вятского главного управления Центрального банка Российской Федерации. Операционный офис «Региональный операционный офис "Саранский" Филиала № 6318 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Самаре. Место нахождения: 430000 г. Саранск, проспект Ленина, д.19. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.
  2. Цена Договора может быть изменена в случае корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, при этом, допустимое изменение общей площади жилого помещения составляет 2% от указанной в настоящем договоре площади.
  3. Помимо указанного взноса Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан оплатить следующие расходы:
  + плату за изготовление (выдачу) документов технического учета, в том числе за оформление кадастрового паспорта и технического плана Объекта долевого строительства, иных документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участнику на Объект долевого строительства.
  + государственную пошлину за регистрацию договора участия в долевом строительстве, за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства.
  + коммунальные платежи в размере, указанном в счете коммунальной службы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета, начиная с момента передачи Участнику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

3.6. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

**4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

* 1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.
     1. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.
  2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:
* принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,
* в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

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

* 1. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.
  2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

* 1. **Обязанности Участника долевого строительства:**
     1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п. 3.1, 3.2. Договора и иных разделах Договора.
     2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.
     3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.
     4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.
     5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

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

* + 1. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.
    2. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.
    3. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.
    4. Независимо от причин расторжения Договора обязуется не позднее дня расторжения уведомить Банк о предстоящем перечислении денежных средств Застройщиком, в связи с расторжением Договора.
  1. **Права участника долевого строительства**
     1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.
     2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.3.1. Договора до момента подписания Сторонами акта приема- передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
  2. **Обязанности Застройщика:**
     1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема- передачи, в соответствии с условиями Договора.
     2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией и условиями Договора, а также требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным.
     3. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте gkbina.ru
     4. В случае, указанном в п.5.3.3. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.
     5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.
     6. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.
     7. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.
     8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
  3. **Права Застройщика:**
     1. Застройщик вправе вносить изменения и корректировки в проектную документацию Объекта долевого строительства с последующим уведомлением Участника долевого строительства.
     2. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.3.1, 3.2. Договора.
     3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.3. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

# ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

* 1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.
  2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.
  3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:
  + гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.
  + гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

# СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

* 1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.
  2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

# ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

* 1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
  2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:
* неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
* неисполнения Застройщиком предусмотренных п.6.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
* существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
* в иных установленных федеральным законом случаях.

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

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

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

* 1. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:
* при единовременной оплате - в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (два) месяца;
* при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца;
* в иных, установленных федеральным законом случаях.
  1. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
  2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

# ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

* 1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (одного) месяца с момента получения.
  2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
  3. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика.
  4. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.
  5. Договор составлен в двух идентичных экземплярах. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.
  6. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства;

# АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЯНТАРЬ», местонахождение: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевистская, дом 13, пом. 24, ОГРН 123130004100, ИНН 1300007802, КПП 130001001, р/с: 40702810715820001774 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО), к/с: 30101810145250000411, БИК: 044525411, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице Шлаевой Олеси Геннадьевны, действующей на основании Доверенности от 12 апреля 2024 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа г. Саранска Республики Мордовия ШОМПОЛОВОЙ Ириной Юрьевной зарегистрированной в реестре за № 13/48-н/13-2024-2-625

# УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

|  |
| --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложения № 1 |

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |  | | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |