

**ДОГОВОР № 21-1/
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

г. Ульяновск

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ОРИЕНТИР» (ИНН 7325133373, ОГРН 1147325007610) в лице Генерального директора **Сысуева Сергея Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий «Договор» о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Застройщик» осуществляет на основании Разрешения на строительство №73-73-017-2021 от 19.02.2021 г., выданного Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска, строительство многоквартирного жилого дома со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения, именуемого в дальнейшем «Жилой дом», расположенного по адресу: Ульяновская область, город Ульяновск, Ленинский район, ул. Красногвардейская, дом 21, строение 1 на земельном участке, имеющем кадастровый номер 73:24:041610:84. Проектная декларация на «Жилой дом» опубликована на сайте <http://сз-ориентир.рф>.

1.2. Многоквартирный жилой дом, назначение: жилое, этажность: 5 этажей, общая площадь многоквартирного жилого дома: 827,9 кв.м. Материал наружных стен: штукатурка, утеплитель, силикатный кирпич, поэтажные перекрытия: монолитная железобетонная плита, класс энергоэффективности: С, сейсмостойкость: С.

1.3. По настоящему «Договору» «Застройщик» обязуется в предусмотренный «Договором» срок построить «Жилой дом» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» передать «Участнику» в собственность «Объект долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется оплатить «Застройщику» обусловленную «Договором» стоимость «Объекта долевого строительства» и принять его при наличии разрешения на ввод «Жилого дома» в эксплуатацию.

1.4. «Объектом долевого строительства» является квартира в «Жилом доме», которая обладает следующими индивидуальными характеристиками:

- общая площадь квартиры: ____ кв.м.;
- жилая площадь квартиры: ____ кв.м.;
- нежилая площадь квартиры: ____ кв.м.;
- этаж, на котором находится квартира: ____;
- вид помещения: ____ -комнатная квартира;
- номер квартиры: № ____.

2. Правовое обеспечение договора

2.1. «Застройщик» гарантирует, что обладает правом аренды земельного участка площадью 1309 кв.м. с кадастровым номером 73:24:041610:84 на основании Договора аренды земельного участка от 10 октября 2018 года, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.12.2018 г., номер регистрации: 73:24:040812:2155-73/049/2018-1.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена «Договора» составляет _____ (_____) рублей **00 копеек** за общую площадь передаваемого «Объекта долевого строительства», при этом стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади «Объекта долевого строительства» составляет _____ (_____) рублей.

Договор № 21-1/__ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от __.__.2021 г., стр. 1

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

3.2. Стоимость Объекта долевого строительства оплачивается за счет собственных денежных средств «Участника долевого строительства», оплата производится на расчетный счет «Застройщика», после регистрации «Договора» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, либо любым другим способом оплаты, не запрещенным законом Российской Федерации, по соглашению сторон.

3.3. По соглашению сторон цена договора может быть изменена. Если по результатам обмера площадь «Объекта долевого строительства» оказалась больше площади, указанной в п. 1.4 «Договора» на 1 (один) кв.м., «Участник долевого строительства» обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом п. 3.1 «Договора». Если по результатам обмера, произведенного органами технической инвентаризации, площадь «Объекта долевого строительства» оказалась меньше площади, указанной в п. 1.4 «Договора» на 1 (один) кв.м., «Застройщик» обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу между внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства «Объекта долевого строительства». Пересчет цены договора производится по цене квадратного метра, указанной в п.3.1. «Договора».

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Построить и ввести в эксплуатацию «Жилой дом».

4.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые «Участником долевого строительства» в счёт цены договора, исключительно в целях строительства «Жилого дома» в соответствии с проектной документацией.

4.3. Срок окончания строительства «Жилого дома» 15 мая 2021 года. Не менее чем за месяц «Застройщик» обязан направить «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении строительства «Жилого дома», готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, а также предупредить «Участника долевого строительства» о необходимости принять «Объект долевого строительства» и о последствиях бездействия «Участника долевого строительства».

4.4. После получения разрешения на ввод «Жилого дома» в эксплуатацию, но не позднее июня 2021 года «Застройщик» обязан передать «Участнику» «Объект долевого строительства», качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями «Договора».

4.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче «Объекта долевого строительства» досрочно, в любой день по своему усмотрению, вне зависимости от наличия волеизъявления «Участника долевого строительства» в отношении досрочной передачи «Объекта долевого строительства». В случае досрочной передачи «Объекта долевого строительства» Застройщик письменно уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности «Объекта долевого строительства» с указанием срока передачи, а также размещает всю необходимую информацию, в том числе о досрочной передаче «Объекта долевого строительства», на сайте <http://сз-ориентир.рф>

4.6. В случае, если «Объект долевого строительства» построен «Застройщиком» с отступлениями от условий «Договора», приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного «Договором» использования, «Участник долевого строительства» вправе потребовать от «Застройщика» устранения недостатков в разумный срок.

4.7. В случае если строительство «Жилого дома» не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

4.8. Незамедлительно информировать «Участника долевого строительства» обо всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения настоящего договора, в соответствии с главой 10 настоящего Договора.

4.9. При уклонении или необоснованном отказе «Участника долевого строительства» от приёмки «Объекта долевого строительства» «Застройщик» вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного «Договором» для передачи «Объекта долевого строительства» «Участнику

Договор № 21-1/___ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от __.__.2021 г., стр. 2

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

долевого строительства», составить односторонний акт о передаче «Объекта долевого строительства» в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве.

4.10. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) «Объекта долевого строительства», обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что 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 либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

4.11. «Застройщик» обязуется произвести отделку «Объекта долевого строительства», включающую установку пластиковых окон; установку входной двери в квартиру; установку межкомнатных перегородок без штукатурки; монтаж системы отопления с двухконтурным отопительным котлом, установку газового прибора учета, (отводы заканчиваются вентилями и заглушками); подводка силовой электрической сети с вводом в квартиру с установкой электросчетчика; выполнение стояков систем холодного водоснабжения с установкой прибора учета холодной воды (отводы заканчиваются вентилями и заглушками); выполнение стояков системы канализации с отводами для подключения без выполнения внутриквартирной разводки; выполнение системы естественной вентиляции, а также обязуется полностью изготовить и представить «Участнику долевого строительства» техническую документацию, требуемую для государственной регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на «Объект долевого строительства» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

4.12. Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых помещений, нежилых помещений и вспомогательных помещений. К вспомогательным помещениям относятся площади лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий — 0,5, для балконов и террас — 0,3, для веранд и холодных кладовых — 1,0 в соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 г. №37).

5. Права и обязанности Участника

5.1. Производить выплаты стоимости «Объекта долевого строительства» в размере и порядке, установленные в п. 3.2. «Договора».

5.2. Не позднее 5-ти дней после получения Сообщения от «Застройщика» о получении «Застройщиком» разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» и готовности «Застройщика» к передаче «Объекта долевого строительства», приступить к принятию его по Акту приема-передачи.

5.3. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на «Объект долевого строительства» по «Договору».

5.4. В случае передачи «Объекта долевого строительства» в пользование до государственной регистрации права собственности на него, не производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с «Застройщиком», проектировщиком и государственными органами, а при производстве электромонтажных работ также с инспекцией Госэнергонадзора.

5.5. В случае аварий внутренних тепло-, электро-, и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба имуществу других Участников долевого строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба последствий за свой счет.

5.6. В случае если при приемке выяснится, что недостатки в «Объекте долевого строительства» являются существенными, потребовать от «Застройщика» безвозмездно устранить недостатки в разумный срок или возмещению своих расходов на устранение недостатков.

5.7. В случае нарушения установленного «Договором» срока внесения платежа «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на «Объект долевого строительства» составляет 5 лет с момента подписания Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства».

Договор № 21-1/___ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от __.__.2021 г., стр. 3

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта долевого строительства» и общей доли «Объекта недвижимости» составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства».

6.3. «Участник долевого строительства» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с существенными недостатками «Объекта долевого строительства» при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на «Объект долевого строительства».

7. Обеспечение обязательств Застройщика

7.1. С момента государственной регистрации «Договора» у «Участника долевого строительства» считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, с кадастровым номером 73:24:041610:84, принадлежащее «Застройщику» и строящийся «Жилой дом».

7.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств «Застройщика» по «Договору»:

1) возврат денежных средств, внесенных «Участником долевого строительства», в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и (или) «Договором»;

2) уплата «Участнику долевого строительства» денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче «Участнику долевого строительства» «Объекта долевого строительства», и иных причитающихся ему в соответствии с «Договором» и (или) федеральными законами денежных средств.

7.3. «Участник», как залогодержатель земельного участка, даёт своё безусловное согласие «Застройщику» на образование из земельного участка, на котором ведётся строительство жилого дома, нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка, а также на межевание указанного земельного участка на усмотрение «Застройщика» в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением права аренды/права собственности «Застройщика» на вновь образованные земельные участки.

7.4. «Застройщиком» осуществляются обязательные отчисления взносов в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, что составляет 1,2 (одна целая две десятых) % от цены договора.

8. Уступка прав требований

8.1. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по «Договору» подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены «Договора» или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ и «Договором».

8.2. «Участник долевого строительства» обязан уведомить «Застройщика» о переходе прав требований по «Договору» на нового дольщика в течении 3-х дней с момента государственной регистрации.

8.3. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от «Участника долевого строительства» к новому дольщику определяется в договоре уступки прав требований.

8.4. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по «Договору» допускается с момента государственной регистрации «Договора» до момента подписания «Сторонами» Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства».

9. Государственная регистрация

9.1. «Договор» подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.2. Право собственности «Участника долевого строительства» на «Объект долевого строительства» подлежит государственной регистрации, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.3. «Застройщик» передает разрешение на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав

собственности «Участника долевого строительства» на «Объект долевого строительства» не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

9.4. «Участник долевого строительства» вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на «Объект долевого строительства», построенный (созданный) за счет денежных средств «Участника долевого строительства» в соответствии с «Договором», после подписания «Застройщиком» и «Участником долевого строительства» Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства».

9.5. У «Участника долевого строительства» при возникновении права собственности на «Объект долевого строительства» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в «Жилом доме», которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «Объект долевого строительства». Государственная регистрация возникновения права собственности на «Объект долевого строительства» одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

10. Расторжение договора

10.1. «Договор» может быть расторгнут по соглашению «Сторон», а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из «Сторон» по основаниям, предусмотренным законодательством.

10.2. Расторжение «Договора» в одностороннем порядке производится только по письменному требованию «Сторон» в течение 20-ти календарных дней со дня получения «Стороной» такого требования.

10.3. По требованию «Участника долевого строительства» «Договор» может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством РФ:

- Прекращения или приостановления строительства (создания) «Жилого дома», в состав которого входит «Объект долевого строительства», при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный «Договором» срок «Объект долевого строительства» не будет передан «Участнику».

- Существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) «Жилого дома», в состав которого входит «Объект долевого строительства», в том числе существенного изменения размера «Объекта долевого строительства».

- Изменения назначения общего имущества и нежилых помещений в строящемся «Жилом доме».

10.4. В случаях одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от исполнения «Договора», а также судебного расторжения «Договора» «Участником долевого строительства» и случаях одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения «Договора» по основаниям, связанным с просрочкой платежей «Участником долевого строительства», «Застройщик» обязан вернуть денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены «Договора».

10.5. «Застройщик» в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 10.3, обязан вернуть денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счёт цены настоящего договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

10.6. «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения «Договора» в случае нарушения «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, предусмотренных п.3.2. «Договора», то есть нарушения срока внесения платежей более, чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, при

Договор № 21-1/___ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от __. __.2021 г., стр. 5

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

условии направления «Участнику долевого строительства» не менее чем за 30 (тридцать) дней до дня отказа «Застройщика» от исполнения «Договора» письменного уведомления о необходимости погашения задолженности.

11. Разрешение споров из договора

11.1. Претензионные письма направляются «Сторонами» заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению «Сторон». Либо иными средствами связи, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

11.2. Направление «Сторонами» претензионных писем иным способом, чем указано в п. 11.1 «Договора» не допускается.

11.3. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 30 (тридцать) календарных дней со дня получения последнего адресатом.

11.4. Споры из «Договора» разрешаются в судебном порядке.

11.5. Любые изменения и дополнения к настоящему «Договору» оформляются дополнительными соглашениями, в письменной форме, с обязательным подписанием сторонами, которые являются его неотъемлемой частью.

12. Форс-мажор

12.1. «Стороны» освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по «Договору» в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от «Сторон» обстоятельств.

12.2. «Сторона», которая не может выполнить обязательства по «Договору», должна своевременно, но не позднее 10 (десять) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую «Сторону», с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

12.3. «Стороны» признают, что неплатежеспособность «Сторон» не является форс-мажорным обстоятельством.

13. Прочие условия

13.1. «Стороны» не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста «Договора» полностью соответствует действительному волеизъявлению «Сторон».

13.2. «Стороны» признают, что если какое-либо из положений «Договора» становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения «Договора» обязательны для «Сторон» в течение срока действия «Договора».

13.3. Неотъемлемой частью «Договора» является копия поэтажного плана «Жилого дома» с выделением на нем «Объекта долевого строительства».

13.4. «Договор» составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из «Сторон» и третий экземпляр – для регистрирующего органа.

14. Реквизиты и подписи Сторон

«Застройщик»

ООО СЗ «ОРИЕНТИР»

Юридический адрес: г. Ульяновск, ул. Орлова, д.28/58

ОГРН 1147325007610

ИНН 7325133373, КПП 732501001

р/с 40702810120240000706 в филиале Банка ВТБ (ПАО) в

г. Нижний Новгород, к/с 30101810200000000837, БИК

042202837, ИНН 7702070139, КПП 526002001

Генеральный директор _____ С.А. Сысуев
м.п.

«Участник»

Договор № 21-1/___ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от __.__.2021 г., стр. 6

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства