

**ДОГОВОР № 75/—
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

г. Ульяновск

«____» ____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «УНИВЕРСИТЕТ» (ИИН 7325174940, ОГРН 1217300010839) в лице Генерального директора Сысуева Александра Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «Участник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий «Договор» о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Правилами, обязательными для сторон договора участия в долевом строительстве при его заключении и исполнении.

Строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора, осуществляется Застройщиком в соответствии с разрешением на строительство № 73-24-095-2023 от 25.09.2023 г., выданного Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.

Проектная декларация размещена Застройщиком в сети INTERNET на сайте www.nash.dom.ru «01» августа 2022 года. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией, планом создаваемого объекта, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами. Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов и он согласен на изменения и дополнения, вносимые Застройщиком в проектную декларацию, размещение и публикацию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.nash.dom.ru.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером 73:24:040217:21, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка №1 от 21 сентября 2021г. Право аренды зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» октября 2021 г. сделана запись регистрации № 73:24:040217:21-73/049/2021-14.

Земельный участок, указанный в данном пункте находится в залоге по Договору ипотеки № н-2/100-0051-23-1-3 от 29.03.2023г., заключенному в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 100-0051-23-1-3 от 29.03.2023 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) согласно проектной документации Многоквартирный жилой дом, строящийся по адресу: Ульяновская область, Городской округ город Ульяновск город Ульяновск, Ленинский район, улица Бакинская, дом 75 (далее - «Дом») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома на основании передаточного акта.

Основные характеристики жилого дома:

Вид: Многоквартирный жилой дом.

Договор № 75/____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от _____.202__ г., стр. 1

Застройщик

Участник

Назначение: жилое.

Этажность: 5.

Общая площадь: 4 458,35 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса: силикатный кирпич, утеплитель, навесной фасад.

Материал поэтажных перекрытий: монолитная железобетонная плита.

Класс энергоэффективности: С.

Сейсмостойкость: 2.

Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства, является жилое помещение, имеющее следующие характеристики:

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

2.2. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном 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.

2.3. Правом на оформление Объекта в собственность Участник наделяется после завершения строительства Дома и его ввода в эксплуатацию, после подписания передаточного акта. Обязательства, все расходы в полном объеме, а также ответственность по государственной регистрации права собственности Участника на Объект принимает на себя Участник.

2.4. Участник уведомлен о том, что Указанный в пункте 2.1 Договора адрес является строительным адресом строящегося Дома. В процессе строительства жилого дома либо после окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.5. Участник уведомлен о том, что Указанные в пункте 2.1 Договора характеристики объекта недвижимости являются строительными. После окончания строительства, изготовления технического плана органами технической инвентаризации и ввода Дома в эксплуатацию, площадь квартиры будет уточняться. В случае увеличения или уменьшения общей проектной площади более, чем на 0,5 кв.м., стороны производят окончательный взаиморасчет.

2.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п.1.2. Договора (либо право аренды/субаренды), на котором осуществляется строительство Дома, а также строящийся Дом.

2.7. Срок передачи Объекта Участнику: 25 декабря 2026 года. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом в соответствии с проектной документацией и в установленные сроки.

3.1.2. Обеспечить консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства Дома. Под консолидацией средств понимается:

Договор № 75/____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от _____.202____ г., стр. 2

Застройщик

Участник

- объединение вложений, необходимых для строительства Дома;
- направление денежных средств на финансирование строительства Дома.

3.1.3. Сообщать Участнику о необходимости его присутствия на мероприятиях, требующих его личного участия, за 5 (Пять) календарных дней до даты проведения такого мероприятия.

3.1.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.1.5. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому сторонами при условии оплаты Участником долевого строительства полностью цены договора. С учетом окончательного взаиморасчета по п 2.5. договора. Если к моменту передачи объекта долевого строительства оплата цены договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче объекта долевого строительства.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный Договором срок или при его немотивированном отказе от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом с момента оформления указанного одностороннего акта приема – передачи объекта долевого строительства на Участника переходит риск случайной гибели (повреждения) Объекта долевого строительства, бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом долевого строительства, оплате коммунальных услуг.

Расходы Застройщика, связанные с уплатой им коммунальных и иных обязательных платежей за Объект, произведенные в период с даты истечения предельного срока принятия Объекта Участником до даты оформления одностороннего акта передачи Объекта, взыскиваются Застройщиком в полном объеме с Участника в судебном порядке.

3.2.2. Передать Объект Участнику ранее срока, оговоренного Сторонами в настоящем Договоре. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или одностороннего акта приема-передачи объекта. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в течение гарантийного срока требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства независимо от исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства.

3.2.3. Неисполнение Участником долевого строительства требования о принятии Объекта долевого строительства и наличие у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности Застройщика передать Объект долевого строительства, 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, в зависимости от того, что наступит раньше, свидетельствует об исполнении Застройщиком обязанности по уведомлению Участника долевого строительства передать Объект долевого строительства.

3.2.4. Без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию. Стороны соглашаются, что изменение проектной документации не будет являться для Участника существенным, в частности, в следующих случаях:

Договор № 75/ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ___.202__ г., стр. 3

Застройщик

Участник

- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования многоквартирного жилого дома, не создающие препятствий к использованию жилым помещением;
- изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами многоквартирного дома;
- изменения цветовых решений фасада многоквартирного дома;
- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома;
- замена *капитальных конструктивных элементов, не ухудшающих внешний вид и технические характеристики здания.*
- изменение вида использования нежилых помещений многоквартирного дома;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований нормативно-правовых актов и/или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- иные необходимые изменения, обусловленные обстоятельствами, в т.ч. не зависящими от волеизъявления Застойщика.

3.2.5. Застойщик 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 внутридомовой разводки; выполнение системы естественной вентиляции, а также обязуется полностью изготовить и представить Участнику техническую документацию, требуемую для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

4.1. Участник обязан:

- 4.1.1. Обеспечить финансирование строительства Объекта.
- 4.1.2. Нести расходы, связанные с содержанием Объекта в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе по обеспечению объекта энергоресурсами, расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию дома, а также общего имущества Дома, находящегося в долевой собственности Участника с момента подписания Сторонами передаточного акта, либо с момента составления Застойщиком одностороннего акта с учетом положений пп. 3.2.1. настоящего Договора.
- 4.1.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект, в том числе:
 - расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и любых изменений и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области;
 - расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию договора уступки прав требования по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области;
 - расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области. Участник обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области с заявлением о регистрации за ним права собственности на Объект с представлением всех необходимых для регистрации документов. В случае нарушения Участником указанной

Договор № 75/___ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ___. ___. 202__ г., стр. 4

Застойщик

Участник

обязанности Застройщик вправе обратиться к Участнику с требованием об оплате Участником фактически понесенных Застройщиком расходов в соответствии с действующим законодательством.

4.1.4 Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия.

4.1.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения сообщения о готовности Объекта к передаче и необходимости подписания передаточного акта приступить к приемке Объекта и совершил следующие действия:

- принять объект долевого строительства путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи
- в случае обнаружения при осмотре объекта долевого строительства несоответствия условиям договора, стороны составляют акт осмотра технического состояния объекта долевого строительства и акт выявленных недостатков с перечнем дефектов и/или недоделок, указывая разумный срок их устранения.

- Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приемки-передачи только в случае, если в результате осмотра сторонами был составлен акт осмотра технического состояния и Акт выявленных недостатков с перечнем несоответствий передаваемого объекта долевого строительства условиям настоящего Договора.

- после устранения дефектов и/или недоделок, Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика об устранении недостатков/несоответствий или подписания акта об устранении недостатков.

- Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил вышеуказанные действия.

4.1.6. В случае отсутствия возможности у Участника нести самостоятельно расходы на содержание Объекта и находящегося в его долевой собственности общего имущества Дома с момента подписания передаточного акта Сторонами либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта, Участник обязуется возместить Застройщику понесенные им расходы на содержание Объекта в соответствии с действующим законодательством.

4.1.7. Любое изменение Участником долевого строительства конструктивного решения фасада здания не допускается, так как ведет к нарушению конструктивного и архитектурного облика дома, утвержденного решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в отношении вновь возводимых и реконструируемых объектов капитального строительства на территории муниципального образования «город Ульяновск». В случае нарушения архитектурного облика фасада здания (дома), в части изменения конструктивного и цветового решения лоджии (балкона), оконных конструкций. Застройщик в течение гарантийного срока, а в дальнейшем управляющая компания, уполномоченный орган МО «г. Ульяновск» оставляют за собой право на требование восстановления архитектурного облика здания, в том числе в судебном порядке с возмещением всех понесенных затрат.

4.2. Участник вправе:

4.2.1. Уступить свои права требования по настоящему Договору только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством. Договор уступки права требования совершается в той же форме, что и настоящий Договор.

4.2.2. Уступка Участником прав требования по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если Цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

Договор № 75/ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ___.202_ г., стр. 5

Застройщик

Участник

4.2.4. Договор уступки прав требования подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области, считается заключенным и вступает в силу с момента такой регистрации.

4.2.5. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания передаточного акта и уплаты в полном объеме цены Договора, в том числе оплаты за увеличения площади объекта долевого строительства, после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, по результатам обмера, произведенного сертифицированной организацией.

4.2.6. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора уступки прав требования по Договору, передать Застройщику один подлинный экземпляр Договора уступки прав требования, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

4.2.7. Уступка Участником прав требования по Договору, в части взыскания с Застройщика неустойки, убытков и штрафов, допускается с письменного согласия Застройщика.

4.2.8. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход 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.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ

5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора является твердой, изменению не подлежит и уплачивается Участником после государственной регистрации договора путем перечисления денежных средств на специальный счет эскроу или иным способом, не запрещенным действующим законодательством, но если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства оказалась больше площади, указанной в п. 2.1. Договора на 1 (один) кв.м., Участник обязан внести дополнительные денежные средства. Если по результатам обмера, произведённого органами технической инвентаризации, площадь Объекта оказалась меньше площади, указанной в п. 2.1. Договора на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан возвратить Участнику разницу между внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства.

5.2. Цена настоящего Договора определена по соглашению Сторон в твердой денежной сумме и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Стороны настоящим установили, что денежные средства, оплаченные Участником по Договору и не израсходованные Застройщиком непосредственно на строительство Дома, возврату Участнику не подлежат и остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за услуги по строительству Объекта.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства на специальный счет эскроу до ввода в эксплуатацию Дома, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет оплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару).

5.3. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора

Договор № 75/____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от _____.202____ г., стр. 6

Застройщик

Участник

участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

5.3.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 3010181040000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22., адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО Специализированный Застройщик «УНИВЕРСИТЕТ»

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – III квартал 2026 г.).

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек

Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу:

Источники формирования Депонируемой суммы:

- _____ (_____) рублей ___ копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 10 (десяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области; но не позднее 25 сентября 2026 года, на счет эскроу, открытый на имя Депонента по следующим реквизитам:

5.3.2. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома

5.3.3. Основания прекращения депонирования денежных средств:

- истечение срока депонирования депонируемой суммы;
- перечисление денежных средств Бенефициару;
- расторжение настоящего Договора по соглашению сторон;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения настоящего Договора;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Цена Договора может быть изменена Застройщиком после заключения настоящего Договора, если Участник нарушил условия, установленные п. 5.3.3 настоящего Договора. В этом случае цена Договора будет определяться исходя из расчета базовой стоимости 1 кв.м Объекта долевого строительства, определенной Застройщиком на момент предъявления соответствующего требования Участнику.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора досрочно. При этом Депонируемая сумма не может быть внесена на Счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора и позднее даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу.

5.4. Изменение стоимости Объекта оформляется двусторонним соглашением Застройщика и Участника, которым Сторонами также согласовываются порядок и сроки оплаты Участником стоимости Объекта с учетом её изменения.

6. ГАРАНТИИ

6.1. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его

Договор № 75/___ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ___. ___. 202__ г., стр. 7

Застройщик

Участник

использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. До передачи объекта долевого строительства, инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства размещается Застройщиком в сети INTERNET на сайте www.сз-ориентир.рф. Заключая настоящий договор, Участник подтверждает, что с указанной инструкцией, размещённой на сайте организации, ознакомлен, условия ему понятны.

Застройщик устанавливает гарантийный срок на Объект:

- 5 (пять) лет на конструктивные элементы здания со дня передачи Объекта долевого строительства по первому подписанному акту приема-передачи
- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в Объект, гарантийный срок составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства по первому подписанному акту приема-передачи

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

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует *периоду, установленному изготовителем*.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта либо установки отдельных элементов, оборудования, изделий, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантийный срок не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

В целях оперативного реагирования Застройщика на случаи обнаружения недостатков, обеспечения прав Участника и создания условий для надлежащего использования Объекта Стороны договорились о нижеследующем: 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 непригодными для предусмотренного договоров использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе первоначально требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки. При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не намерен требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены объекта долевого строительства (*под соразмерным уменьшением цены объекта долевого строительства подразумевается цена объекта долевого строительства минус стоимость затрат на устранение недостатков, исходя из среднерыночной цены на момент производства работ*) или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

В случае отказа Застройщика удовлетворить требования Участника долевого строительства во внесудебном порядке полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд, в т.ч. о соразмерном уменьшении цены объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

Договор № 75/ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ___.202_ г., стр. 8

Застройщик

Участник

Стороны договорились, что указанные договоренности Сторон не являются ограничением/нарушением прав Участника как потребителя, т.к. направлены на ускорение устранения нарушенных прав Участника, вызванных обнаружением недостатков в Объекте.

7.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

7.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. При этом Застройщик обязан вернуть Участнику внесенные им денежные средства в течение 20 рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора. Застройщик вправе потребовать от Участника оплаты понесенных им расходов, связанных с исполнением Договора, в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в следующих случаях:

7.4.1. если оплата производится путем единовременного внесения всей суммы, указанной в п. 5.2. Договора - в случае просрочки оплаты на срок более чем 2 (Два) месяца со дня, следующего за датой, когда должен был быть произведен платеж;

7.4.2. если уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период – в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

7.4.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7.5. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора в указанных в п.7.4. настоящего Договора случаях, либо в иных случаях, подразумевающих вину Участника, предусмотренных законодательством, возлагаются на Участника.

7.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Застройщик имеет право взыскать с Участника неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ (ключевой ставки), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.7. Настоящий договор может быть расторгнут Участником в одностороннем порядке, в случаях:

7.7.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

7.7.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ;

7.7.2. существенного нарушения требований к качеству Объекта, при которых использование Объекта в целях, предусмотренных данным договором, становится невозможным;

7.7.3. в иных, установленных федеральным законом или Договором случаях.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.8. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником в судебном порядке, в случаях:

7.8.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии

Договор № 75/____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от _____._____.202____ г., стр. 9

Застройщик

Участник

обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику;

7.8.2. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

7.8.3. в иных установленных федеральным законом или Договором, случаях.

7.9. Обстоятельства, послужившие основаниями расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке, должны быть подтверждены документально.

7.10. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ (ключевой ставки), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случае, если Участником является гражданин, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.11. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.12. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](#) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном [частями 3 и 4 статьи 9](#) Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

7.13. Уплата Участником долевого строительства всех штрафных санкций по Договору осуществляется за счет его собственных денежных средств.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также их действия и бездействия, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана в разумный срок сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Неуведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. 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,

Договор № 75/____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от _____.202____ г., стр. 10

Застройщик

Участник

передаются на разрешение суда по месту жительства или месту пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения.

9.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. В случае изменения условий настоящего Договора по инициативе Застройщика, Застройщик обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней путем направления извещения (уведомления) в соответствии с п.9.5. настоящего договора.

9.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.5. Извещением (уведомлением), произведенным надлежащим образом, признается извещение (уведомление) в письменном виде, врученное другой Стороне под роспись (нарочно), либо направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре. В случае неполучения уведомления о вручении заказного письма адресату в течение 14 (Четырнадцати) дней, извещение считается произведенным надлежащим образом.

9.6. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.7. Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Настоящий Договор составлен в двух подлинных идентичных экземплярах, один экземпляр передается Участнику, один экземпляр остается у Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.8. В случае изменения почтовых адресов или иных реквизитов Сторона, у которой произошли такие изменения, обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления данных событий письменно уведомить другую Сторону об этом.

9.9. Участник долевого строительства как Залогодержатель земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого дома, дает свое безусловное согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика и (или) третьих лиц по кредитным договорам.

Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, объединение, перераспределение, выдел земельного участка, образование части земельного участка из земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего договора в период действия договора в соответствии с требованиями ст.11.2. Земельного кодекса РФ, а также заключение соглашения (соглашений) об установлении сервитута, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона №214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела, объединения и перераспределения земельного участка земельные участки, не отведенные для строительства объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, объединение, перераспределение и образование части

Договор № 75/ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ___.202_ г., стр. 11

Застройщик

Участник

земельного участка 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, перераспределение, образование части земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается объект, в какой-либо иной форме не требуется. Застройщик для выполнения действий, указанных в настоящем абзаце, проводит работы по межеванию земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела, объединения и перераспределения земельного участка.

9.10. Участник долевого строительства выражает свое безусловное согласие на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, не занятых Домом.

9.11. Участник долевого строительства, являясь Залогодержателем земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого дома, в соответствии со ст. 37 Федерального Закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)», дает безусловное согласие Застройщику на внесение земельного участка в качестве вклада в имущество любого хозяйственного общества.

9.12. Стороны дополнительно установили следующее: в силу своего назначения Объект является технически сложным имуществом, требующим соблюдения определенных правил и требований при его эксплуатации в целях сохранения его потребительских свойств.

В связи с этим, после передачи Объекта и в течение всего срока его эксплуатации Участник обязуется соблюдать специальные правила, установленные инструкцией, передаваемой Участнику Застройщиком при подписании акта приема-передачи Объекта.

Указанная инструкция содержит определенный объем требований к эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения и водоотведения, иных составных частей Объекта.

Участник долевого строительства обязуется проводить мероприятия, прописанные в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства для сохранения качественных характеристик конструкций, систем и приборов, с уведомлением Застройщика о проведении данных мероприятий в течение всего гарантийного срока обслуживания.

В случае нарушения Участником (либо лицами, допущенными Участником к пользованию Объектом) в течение срока эксплуатации Объекта требований, указанных в инструкции, либо неуведомлении Застройщика о внесении изменений в конструктивные элементы, гарантийное обязательство по которым несет Застройщик, что привело, либо могло привести к причинению ущерба Объекту, либо ухудшению его потребительских свойств, включая, но не ограничиваясь, нарушение правил эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения и водоотведения, иных инженерных систем, оконных конструкций, дверей и т.п., ответственность за наступление негативных последствий возлагается на Участника.

9.13. В процессе строительства объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав объекта долевого строительства. В процессе строительства объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, самого объекта долевого строительства от осевых линий по проектной документации.

9.12. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор должен быть передан Сторонами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области для осуществления государственной регистрации в течение 30 календарных дней с момента подписания настоящего Договора. В противном случае Стороны считаются не связанными какими-либо договорными обязательствами в рамках настоящего Договора. Возврат внесенных Участником денежных средств производится по правилам п. 7.3. настоящего Договора. Прекращение Договора не освобождает стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

Договор № 75/ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ___.202_ г., стр. 12

Застройщик

Участник

9.13. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Персональные данные Участника предоставляются в целях исполнения договора, информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

9.14. Неотъемлемой частью Договора является копия поэтажного плана Дома с выделением на нем Объекта долевого строительства.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

11.

«Участник»

«Застройщик»

ООО СЗ «УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический адрес: г. Ульяновск, ул. Ленина, д.144,

пом.1, комн. 2

ОГРН 1217300010839

ИНН 7325174940

КПП 732501001

р/с 40702810303000167672

ПРИВОЛЖСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

к/с 30101810700000000803

БИК 042202803

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

Договор № 75/____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от _____.202____ г., стр. 13

_____ Застройщик

_____ Участник