

## Договор участия в долевом строительстве №

город Абакан

« » октября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью **Специализированный Застройщик «Людвиг»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Костюк Татьяны Алексеевны, действующая на основании доверенности от 11 июня 2020 года выдана Бугаенко Еленой Александровной, нотариусом Черногорского нотариального округа Республики Хакасия, зарегистрирована в реестре № 19/2-н/19-2020-2-188 с одной стороны

и гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», руководствуясь положениями действующего законодательства РФ: Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды (субаренды, собственности, безвозмездного срочного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- разрешения на строительство №19-RU19301000-020-2022 от 26 мая 2022 года выдано Департаментом градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана;

- проектной декларации, размещенной на сайте наш.дом.рф в соответствии с Федеральным законом «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 19.08.2022 года и внесенных изменений в проектную декларацию;

- права аренды на земельный участок площадью 17534 кв.м., кадастровый номер 19:01:020111:191 по договору аренды № АЮ35994 от 10.01.2022 года, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью коммерческо-строительная компания «Людвиг» и Администрацией города Абакана, договором субаренды от 24.02.2022 года заключенному между обществом с ограниченной ответственностью коммерческо-строительная компания «Людвиг» и обществом с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Людвиг», дополнительного соглашения к договору субаренды от 15.04.2022 года заключенному между обществом с ограниченной ответственностью коммерческо-строительная компания «Людвиг» и обществом с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Людвиг».

1.3. Земельный участок – земельный участок, отведенный под строительство Многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Кирова, 185; вид разрешенного использования участка – многоэтажная жилая застройка (код 2.6);

1.4. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен о том, что:

право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Кирова, 185, с кадастровым номером 19:01:020111:191, и все возводимые на данном земельном участке объекты недвижимости и/или объекты незавершенного строительства и сооружения будут переданы в залог в ПАО Сбербанк на основании Договора ипотеки, заключенного в обеспечения исполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по проекту строительства «Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения», расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Кирова, д. 185, этап 4 корпус 4.

1.5. Участник долевого строительства согласен на передачу Застройщиком в залог ПАО «Сбербанк России» не приобретенных/не приобретаемых Участником долевого строительства площадей жилых и нежилых помещений строящегося жилого дома, указанного в п.1.7. настоящего договора

1.6. Участник долевого строительства согласен произвести Застройщиком межевание земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Кирова, 185, с кадастровым номером 19:01:020111:191.

1.7. Объект капитального строительства – **Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения», расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Кирова, д. 185, этап 4 корпус 4.**

-Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации: Общество с ограниченной ответственностью «СибСтройЭксперт».

- Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации: № 19-2-1-3-028833-2022 от 12 мая 2022 года;

-Кадастровый номер земельного участка: 19:01:020111:191;

-Номер кадастрового квартала: 19:01:020111;

-Сведения о градостроительном плане земельного участка: Градостроительный план земельного участка № РФ-19-2-01-0-00-2021-0175 от 28.10.2021 г.;

-Сведения о проектной документации объекта капитального строительства: Проектная документация шифр 28/2021/А, подготовленная Обществом с ограниченной ответственностью «АРХСТРОЙ», утверждена застройщиком 13.05.2022 года, приказ №8;

-Общая площадь (кв.м): 14200;

-Объем (куб.м.): 43562,8

В том числе ниже отметки 0.000 (куб.м.): 4439,8;

- Количество этажей (шт): **13**

- Количество подземных этажей (шт): 1

-Площадь застройки (кв.м.):1649,6;

-Площадь земельного участка (кв.м.): 17534;

- Высота (м): 42,26

Иные показатели:

- 4-ый этап многоквартирного жилого дома – корпус 4 состоит из двух 12-этажных с цокольным этажом блок-секций со встроено-пристроенными нежилыми помещениями.

- Встроено-пристроенные нежилые помещения (торгово-выставочные залы) расположены в цокольном и первом этажах, общей площадью – 1990,7 кв.м, в количестве – 12 шт., в том числе на цокольном этаже – 6шт, общей площадью – 912,0 кв.м; на первом этаже – 6 шт, общей площадью – 1078,7 кв.м.

- Со 2-го по 12-ый этажи расположены жилые квартиры.

- Общее количество квартир – 176 шт., общей площадью (без учета площади балконов/с учетом площади балконов) - 7711,0/7952,2 кв.м, в том числе:

1-но комнатных - 110 шт., общей площадью – 3575,0/3693,0 кв.м,

2-х комнатных - 66 шт., общей площадью – 4136,0/4259,2 кв.м

- материал несущих стен – монолитный железобетон;

- межкомнатные перегородки из (ГВЛ и ГВЛВ) по металлическому каркасу, межквартирные перегородки кирпичные

- материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

- Материал перекрытий - монолитные железобетонные

- класс энергоэффективности – С, класс сейсмостойчивости – 7 баллов;

1.8. Объект долевого строительства - жилое помещение (далее - Квартира), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.9. Участник долевого строительства (Участник) – физическое или юридическое лицо вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора. У Участника долевого строительства 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. Общее имущество не является частью квартиры и предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Право общей долевой собственности не возникает на объекты входящие в состав строящегося Объекта капитального строительства в соответствии с проектной декларацией, а именно: помещения, необходимые для эксплуатации указанных объектов недвижимости, а также помещения, входящие в состав перечисленных объектов капитального строительства, не являются предметом настоящего договора, не признаются общим имуществом многоквартирного дома и не входят в состав объекта долевого строительства по настоящему договору.

1.10. Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) Объект капитального строительства

на отведенном под застройку земельном участке, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику в собственность Объект долевого строительства:

- ..... **квартиру** с проектным номером ....., расположенную на ... (...) этаже, в блок секции .... многоквартирного жилого со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Кирова, дом 185, этап 4 корпус 4, общей проектной оплачиваемой площадью .... кв.м (с учетом коэффициента балкона - 0,3), общей проектной площадью (без учета балкона) .... кв.м. Прихожая – .... кв.м., ванная – ... кв.м., туалет – ... кв.м., кухня-гостиная – ... кв.м., спальня –.... кв.м., площадь балкона с коэффициентом - 0,3 – ... кв.м.

2.1.1. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в установленный настоящим Договором срок после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней (если иной срок не будет определен Сторонами) с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы необходимые для государственной регистрации Договора.

2.3. Начало строительства 2 квартал 2023 года. Срок окончания строительства 4 квартал 2025 года, допускается возможность досрочной сдачи объекта.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

- стоимость квартиры составляет ..... (.....) **рублей.**

Цена **1 кв.м.** общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет ..... (.....) **рублей.**

3.2. В сумму указанную в п.3.1. настоящего Договора, включены средства на строительство объекта долевого строительства которые включают в себя следующие расходы:

- расходы на строительство Объекта капитального строительства в соответствии с проектной декларацией, в т.ч. строительно-монтажные и пуско-наладочные работы, включая наружные коммуникации;

- расходы, связанные с приобретением и оформлением прав собственности и/или аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта капитального строительства;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта капитального строительства, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в т.ч. перекладка и вынос сетей, их реконструкция и последующее благоустройство за пределами земельного участка, на котором ведется строительство Объекта капитального строительства, если это вызвано необходимостью исполнения выданных Застройщику технических условий;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в т.ч. наружным сетям;

- на приобретение оборудования и материалов, аренду строительной техники;

- на благоустройство территории, включая строительство уличных сетей и благоустройство за пределами земельного участка, на котором ведется строительство Объекта капитального строительства;

- на оплату налогов;

- оформление технической документации Объекта в БТИ, документации в контролирующих и согласующих органах.

- на оплату услуг Застройщика;

Указанный перечень не является исчерпывающим, и Застройщик имеет право расходовать денежные средства, на иные расходы, связанные со строительством Объекта капитального строительства.

3.2.1. Уровень отделки Квартиры и перечень отделочных работ и работ по монтажу оборудования в Квартире: Здание каркасное с монолитными железобетонными диафрагмами (стенами) жесткости и наружным кирпичным заполнением.

- материал несущих стен – монолитный железобетон;

- межкомнатные перегородки из (ГВЛ и ГВЛВ) по металлическому каркасу, межквартирные перегородки кирпичные

- материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

- Материал перекрытий - монолитные железобетонные;
  - предусмотрена установка пластиковых оконных и дверных балконных блоков тройного остекления отечественного производства, пластиковых подоконных досок отечественного производства, без оформления откосов. Двери входные простые (временные). Высота жилого этажа 2,7 метра, первого этажа – во встроенной части - 3.3м., цокольного этажа – 3.0 м.
- Предусмотрена простая штукатурка стен (без выравнивающего слоя),(СП71.13330.2017 раздел 7.2, таблица 7.4), кроме ванной и сан.узла. Расшивка швов по перегородкам ГВЛ, затирка швов по потолкам, стяжка пола, для подстилающих и выравнивающих слоев под покрытие других типов (СП71.13330.2017, раздел 8.7, таблица 8.5.). В ванной и санузле гидроизоляция, без стяжки пола, класс энергоэффективности – С, класс сейсмостойчивости – 7 баллов;
- электромонтажные работы;
  - сантехнические работы без установки сантехоборудования;
  - работы по отоплению с установкой конвекторов;
  - установка входной металлической двери (временной).

### 3.2.2. Коммуникации:

- устройство горячего и холодного водоснабжения.
  - система отопления - с нижней разводкой, с П-образными стояками с тупиковым движением теплоносителя. Отопление, отопительные приборы – конвектора.
  - система вентиляции предусмотрена с естественным побуждением.
- Электропроводка в квартире, без электроплит, домофонная связь (без заводки в квартиру), телефонизация, лифты грузоподъемностью 400 кг и 630кг, возведение общедомовых инженерных сооружений, благоустройство прилегающей территории.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г.Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул.Вавилова, д.19, адрес электронной почты : Escrow\_Sberbank.ru@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: .....

Бенефициар: Застройщик ООО СЗ «Людвиг»

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

Реквизиты счета эскроу: БИК 049514608, корр.счет 30101810500000000608;

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу в порядке, предусмотренном п.3.3.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

3.3.1. Участник производит расчет за Квартиру следующим образом:

- ..... (.....) **рублей** в срок до ....2022 года, но не ранее момента государственной регистрации данного договора;

3.4. При условии соблюдения сроков и сумм оплаты, указанных в пункте 3.3.1. данного договор, цена договора (стоимость Квартиры), указанная в п. 3.1 настоящего договора, является фиксированной и может быть пересмотрена только в случаях прямо установленных ФЗ-214.

3.5. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа, указанного в пункте 3.3.1., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

3.6. В случае увеличения общей площади жилого помещения (Квартиры), входящего в состав Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу.

3.7. В случае уменьшения общей площади жилого помещения (Квартиры), входящего в состав Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу.

3.8. Перерасчет стоимости Квартиры в соответствии с п. 3.6. и 3.7. настоящего договора осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 3.1. настоящего договора.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику – в течение двух месяцев после окончания строительства, но не позднее 28.03.2026 года, при этом допускается возможность досрочной передачи после ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому обеими сторонами акту приема-передачи подписываемому Сторонами. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

Передача Квартиры производится после полной оплаты Участником установленной цены договора. Застройщик считается выполнившим принятые обязательства по настоящему договору в полном объеме и надлежащим образом с момента подписания Сторонами передаточного акта на Квартиру. Передаточный акт на Квартиру Стороны договорились считать окончательным документом, подтверждающим характеристики Квартиры, в т.ч. её площадь, номер, уровень и состояние отделки. Подписание Сторонами передаточного акта подтверждает отсутствие взаимных претензий у Сторон в части финансовых расчетов по договору, площади квартиры, имущественных и иных претензий.

4.3. Застройщик обязуется в срок не позднее 30 дней до планируемой даты передачи Объекта долевого строительства (не позднее 28.02.2026 года) направить Участнику по почте заказным письмом уведомление о вручении по указанному им почтовому адресу или вручить Участнику лично под расписку или отправить на электронную почту Участника сообщение о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности его к передаче. В указанном уведомлении Застройщик обязан предупредить Участника о необходимости принятия объекта долевого строительства и последствиях бездействия Участника.

4.4. Участник обязан явиться в дату указанную в уведомлении и приступить к принятию объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

4.5. При уклонении от приема передачи, необоснованного отказа от подписания акта приема передачи, в случае неявки Участника от принятия объекта долевого строительства в срок указанный в уведомлении, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в уведомлении о готовности для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства, обязанность по содержанию и обслуживанию объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления передаточного акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, отправленного Застройщиком о готовности передачи объекта долевого строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. Односторонний отказ признается действительным, если мотивы отказа Участника признаны Застройщиком необоснованными, либо Участник отказался от подписания акта приема-передачи Квартиры без указания причин, в т.ч. в случае неявки Участника на приемку по истечении 7 календарных дней с момента получения сообщения независимо от причины. Стороны исходят из того, что под «моментом получения сообщения» они понимают события, установленные ч. 6 ст. 8 ФЗ-№ 214 Стороны договорились считать надлежащим доказательством получения Участником сообщения доказательством отказа Участника от его получения, в т.ч. возврат корреспонденции в связи с истечением срока хранения, сведения по номеру почтового идентификатора информационного ресурса «Отследить», расположенного на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.6. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

5.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

5.1.3. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

5.1.4. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

5.1.5. Уведомить Участника об изменениях условий выполнения Договора для принятия согласованного решения или расторжения Договора (любые изменения и дополнения к договору после подписания регистрируются в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия).

5.1.6. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный 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 договора. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. В случае неявки Участника долевого строительства, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.7. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Запрашивать у Застройщика информацию о ходе строительства многоквартирного дома, при этом Застройщик обязуется предоставить информацию о ходе строительства в срок не позднее 14 дней после поступления соответствующего запроса.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания) — разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и передаточный акт.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие 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.

5.1.8. Передать Участнику долевого строительства после окончания строительства Квартиру по акту приема-передачи;

5.1.9. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

5.2. Участник обязан:

5.2.1. Своевременно уплатить цену Договора на условиях настоящего Договора;

5.2.2. Зарегистрировать настоящий Договор, изменения/ дополнения к нему в установленном законом порядке;

5.2.3. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента срока, указанного в уведомлении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если иной срок, в течение которого Участник обязан приступить к приемке Объекта, не установлен Договором и сторонами;

5.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику. Все претензии, поступившие в адрес Застройщика относительно качества отделки, технического состояния оборудования и используемых Застройщиком материалов не принимаются и не рассматриваются Застройщиком после начала отделочных работ Участником в переданной ему квартире.

5.2.5. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, независимо от даты оформления права собственности на Объект долевого строительства в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия, оплачивать затраты по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) и техническому обслуживанию;

5.2.6. Нести, а также возмещать Застройщику все расходы связанные:

- с регистрацией Договора и всех дополнений и изменений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия;
- с оформлением Застройщиком технической документации (технического плана, технического паспорта, кадастрового паспорта) на Объект долевого строительства;
- с регистрацией права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия.

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

5.2.8. В случае неявки Участника, в обозначенное в уведомлении время и дату, для приемки объекта долевого строительства, или необоснованного уклонения от приемки, компенсировать Застройщику расходы в объеме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующими организациями, связанные с содержанием Объекта долевого строительства (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) за период, с даты указанной в уведомлении для передачи объекта долевого строительства до момента фактического подписания акта приема-передачи Квартиры или составления одностороннего акта в порядке п. 4.5. настоящего договора.

5.2.9. До оформления права собственности на Квартиру не производить перепланировку или переустройство Квартиры, в т.ч. замену отопительных приборов, коммуникаций, строительной отделки, размещать блоки кондиционеров на фасаде дома и совершать иные действия, в результате которых, состояние Квартиры и Объекта будет изменено по сравнению с проектными.

5.2.10. В момент подписания акта приема-передачи Квартиры заключить договор на коммунальные услуги и техническое содержание Квартиры и общего имущества многоквартирного дома, с организацией, принявшей Объект капитального строительства в эксплуатацию.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру;

5.3.2. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

Стороны при заключении настоящего договора исходят из того, что доказательством надлежащего качества построенного Объекта капитального строительства и Квартиры, и соответствие строительно-техническим нормам и правилам, является факт получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Стороны исходят из того, что уровень отделки Квартиры и оборудование, предусмотренные настоящим договором и проектной документацией на строительство Объекта капитального строительства, достаточны для использования Квартиры по назначению.

6.2. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав объекта долевого строительства составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства (в том числе окна и балконные двери), составляет 3 года, но не более срока установленного заводом – изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственности 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 самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.6. В случае заявления Участником претензий по качеству Квартиры, Стороны составляют акт с перечнем замечаний. Застройщик имеет право отказать Участнику в устранении замечаний в случае их



необоснованности или если указанные замечания носят несущественный характер (не препятствуют использованию Квартиры по назначению). Замечания Участника, признанные Застройщиком обоснованными и существенными, должны быть устранены Застройщиком в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента составления акта, при этом Участник не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены договора и(или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.7. При наступлении события, указанного в п. 6.6. договора, срок передачи Квартиры, по п. 4.1. договора, автоматически продлевается на время, установленное Сторонами в п. 6.6. договора для устранения замечаний и не считается просрочкой Застройщика по передаче Квартиры.

6.8. Вызов Участника на повторную приемку Квартиры осуществляется телефонограммой по номеру телефона, указанного Участником в настоящем договоре или телеграммой. Документом, подтверждающим факт извещения Участника о готовности Квартиры к повторной приёмке, Стороны договорились считать письменное извещение телеграммой, подписанное сотрудником Застройщика. Участник обязан явиться на повторную приемку в течении 7 (семи) календарных дней с момента его извещения. При выявлении на повторной приемке новых замечаний, ранее не указанных при первичной приемке, при условии, что Застройщик признал такие замечания обоснованными и существенными, Застройщик обязан устранить замечания в течении 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента составления акта, а срок передачи Квартиры автоматически продлевается на время для устранения повторных замечаний и не считается просрочкой Застройщика по передаче Квартиры.

6.9. В случае несогласия Застройщика с замечаниями Участника по качеству Квартиры, Застройщик в течение 14 дней с момента заявления Участником претензий, обязан привлечь специализированную организацию, имеющую допуски СРО для спорных видов работ и организовать комиссионную приемку Квартиры с уведомлением Участника. Уведомление Участника о комиссионной приемке осуществляется телефонограммой по номеру телефона, указанному Участником в настоящем договоре или телеграммой не позднее 3 (трех) дней до даты комиссионной приемки. Не явка Участника на комиссионную приемку не препятствует составлению акта комиссионной приёмки.

6.10. Сторонами согласовано время на процедуру первичной приёмки Квартиры не более 45 (Сорок пять) минут. По истечении указанного времени Застройщик имеет право прекратить приёмку, а Участник обязан подписать передаточный акт, либо составить акт замечаний. Стороны вправе согласовать дополнительное время на приемку Квартиры после окончания первичной приёмки. При отсутствии акта замечаний Квартира считается принятой Участником без претензий по качеству. Участник имеет право привлекать для приёмки Квартиры третьих лиц при условии соблюдения мероприятий по профилактике короновирусной инфекции.

6.11. В случае заявления Участником претензии в рамках гарантийных обязательств, установленных ст. 7 ФЗ-№ 214, Застройщик обязуется не позднее 15 дней с момента получения претензии провести комиссионную проверку с участием управляющей компании, принявший Объект капитального строительства в эксплуатацию, по результатам которой составить акт осмотра с указанием:

- наличие/отсутствие заявленного дефекта,
- являться ли выявленный недостаток гарантийным случаем,
- перечень необходимых работ для устранения дефекта,
- сроки устранения в зависимости от сложности по согласованию с Участником. Максимальный срок устранения дефекта не выше 45 дней с момента составления акта осмотра.

При отказе Участника от подписания в акте осмотра делается отметка.

## **7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора только по основаниям, перечисленным в пунктах 1-5 части 1 статьи 9 Федерального закона № 214ФЗ.

7.2. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику;

- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в том числе существенного изменения площади объекта долевого строительства. Существенным изменением площади считается отклонение фактической площади от проектной более чем на 5%;

- изменений назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.

- в иных установленных Федеральным законом или договором случаях.

7.3. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.7.1. настоящего договора, Застройщик возвращает оплаченные Участником денежные средства в течении 20 рабочих дней со дня расторжения договора, в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.7.2. настоящего договора Застройщик возвращает оплаченные Участником денежные средства в течении 10 рабочих дней со дня расторжения договора настоящего договора, а также обязан оплатить проценты на эту сумму за



пользования указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день возврата денежных средств. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Расходы по оплате банковских услуг несет Участник долевого строительства.

7.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных [частями 4 и 5](#) статьи 5 Федерального закона №214ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 [статьи 8](#) Федерального закона № 214ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с [частью 4](#) статьи 9 Федерального закона 214ФЗ.

7.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным [частями 4 и 5](#) статьи 5 Федерального закона №214ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Участник долевого строительства имеет право переуступить третьему лицу свои права и обязанности по настоящему Договору после уплаты им цены Договора, установленной в п 3.1 настоящего договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **9. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.3. В случае изменения условий договора участия в долевом строительстве Застройщик обязан письменно уведомить Участника о таком изменении.

## **10. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации.

10.2. Затраты, связанные с регистрацией права несет Участник долевого строительства (технический план, кадастровый паспорт, госпошлина).

10.3. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт.

10.4. 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.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Участник поручает Застройщику безвозмездно передать наружные инженерные коммуникации, сооружения, оборудование и т.п., построенные на основании технических условий, выданных Застройщику для строительства многоквартирного дома, в муниципальную собственность.

11.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут решать путем переговоров. В случае отсутствия согласия между сторонами, спор передается на рассмотрение суда.

Для взаимоотношений вытекающих из условий и обязательств настоящего договора обязательен претензионный порядок. Сообщения, уведомления, извещения и иную корреспонденцию по настоящему договору Стороны направляют по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Стороной почтовому адресу в настоящем договор, либо вручается лично под расписку, а также направляется по адресу электронной почты. Корреспонденция считается полученной с даты, указанной в уведомлении о вручении, а случае, если адресат не получает корреспонденцию, то по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента прибытия в почтовое отделение адресата. Срок ответа на претензию составляет 20 рабочих дней.

11.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика и один экземпляр хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Хакасия.

## АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### «ЗАСТРОЙЩИК»

### «УЧАСТНИК»

**ООО СЗ «Людвиг»**  
Юридический адрес:  
г.Черногорск, ул.Советская 47а  
ИНН 1903029482 / КПП 190301001  
Банк получателя: ПАО СБЕРБАНК  
Абаканское ОСБ № 8602 г. Абакан  
БИК 049514608  
к\сч. 30101810500000000608  
р\сч. 40702810171000003514  
ОГРН 1201900001390  
тел.8 (3902)20-26-26

\_\_\_\_\_ **Костюк Т.А.**