

ДОГОВОР № ЭС11-__/_-ДУ
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Ульяновск

«__» _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик МКД ЭКОСИТИ 11», ОГРН 1227300008363, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Титова Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, и _____, _____ года рождения (паспорт гражданина РФ: серия _____, номер _____, выдан _____ «__» _____ 20__ года, код подразделения _____), зарегистрирован _____ по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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», а также другими нормативными правовыми актами.

1.2. В соответствии с Разрешением на строительство №73-24-130-2023 от 15.12.2023 г. и настоящим Договором Застройщик обязуется построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц **многоквартирный жилой дом № 11 по генплану по проспекту Маршала Устинова в Заволжском районе г. Ульяновска, расположенный по адресу: Ульяновская область, городской округ город Ульяновск, г. Ульяновск, Заволжский район, на земельном участке с кадастровым номером 73:24:021015:4413** (далее по тексту – *Многоквартирный дом*), и, после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.3. Земельный участок с кадастровым номером 73:24:021015:4413 принадлежит застройщику на праве аренды. Право аренды зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «02» августа 2022 г. сделана запись регистрации № 73:24:021015:4413-73/049/2022-4.

1.4. Многоквартирный жилой дом имеет следующие характеристики:

| | |
|--|-----------------------------------|
| Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости | Многоквартирный дом |
| Назначение объекта | Жилое |
| Количество этажей | 16 |
| Общая площадь | 19025,03 кв.м. |
| Материал наружных стен | Однослойные железобетонные панели |
| Материал поэтажных перекрытий | Пустотные плиты |
| Класс энергоэффективности | В |
| Сейсмостойкость | 5 и менее баллов |

1.5. Застройщик осуществляет строительство **Многоквартирного дома** на основании Разрешения на строительство № 73-24-130-2023 от 15.12.2023 г. на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, кадастровый номер 73:24:021015:4413.

1.6. До подписания настоящего Договора **Участник долевого строительства** ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся **Застройщиком Многоквартирному дому**, в том числе с проектной декларацией, планом (планировкой) **Объекта долевого строительства**,

разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в Единой информационной системе жилищного строительства. Участнику понятно содержание данных документов. **Участник долевого строительства** согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию.

1.7. По окончании строительства и ввода **Многоквартирного дома** в эксплуатацию **Застройщик** передает **Участнику долевого строительства** жилое помещение (квартиру) (далее по тексту – **«Объект долевого строительства»**), которое имеет следующие характеристики:

| | | |
|------|--|-----------------|
| 1. | Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией | |
| 2. | Количество комнат | |
| 3. | Площадь комнат: | |
| 3.1. | в т.ч. площадь комнаты 1 | |
| 3.2. | в т.ч. площадь комнаты 2 | |
| 3.3. | в т.ч. площадь комнаты 3 | |
| 4. | Количество лоджий | |
| 5. | Площадь лоджий: | |
| 5.1. | В т.ч. площадь лоджии 1 | |
| 5.2. | В т.ч. площадь лоджии 2 | |
| 6. | Количество помещений вспомогательного использования | |
| 7. | Площадь помещений вспомогательного использования: | |
| 7.1. | В т.ч. площадь кухни | |
| 7.2. | В т.ч. площадь санузла | |
| 7.3. | В т.ч. площадь ванной комнаты | |
| 7.4. | В т.ч. площадь прихожей | |
| 8. | Этаж | |
| 9. | Секция (подъезд) | |
| 10. | Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5. ст.15 ЖК РФ) | |
| 11. | Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений, с учетом коэффициента 0,5 | |
| 12. | Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений | |
| 13. | Назначение Объекта долевого строительства | Жилое помещение |

Описание **Объекта долевого строительства**, подлежащего передаче **Участнику долевого строительства** по условиям настоящего Договора определены **Сторонами** в Приложении № 1 к настоящему Договору. Местоположение **Объекта долевого строительства** на плане **Многоквартирного дома** определено **Сторонами** в Приложении № 2.

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 жилые помещения.

1.8. Указанный в пункте 1.2. Договора адрес является строительным адресом строящегося дома. После окончания строительства и ввода в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** до его передачи **Участнику долевого строительства** в соответствии с условиями настоящего Договора несет **Застройщик**.

1.10. Срок завершения строительства **Многоквартирного дома** определяется датой выдачи разрешения на ввод **Многоквартирного дома** в эксплуатацию и ориентировочно установлен **«15» декабря 2026 года**. Срок завершения строительства **Многоквартирного дома**, указанный в Договоре, может быть изменен **Застройщиком** в сторону сокращения в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства **Многоквартирного дома**.

1.11. Срок передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**: не позднее 90 (девяноста) рабочих дней с момента ввода **Многоквартирного дома** в эксплуатацию. Момент ввода **Многоквартирного дома** в эксплуатацию определяется датой выдачи разрешения на ввод **Многоквартирного дома** в эксплуатацию.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) **Объекта долевого строительства** и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**. Цена настоящего Договора подлежит уплате **Участником долевого строительства** путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** или иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ по соглашению сторон.

2.2. Цена настоящего Договора составляет: _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит.

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

2.3.1. Эскроу-агент: Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК», место нахождения: 603004, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д. 61.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик МКД ЭКОСИТИ 11»

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей** _____ **копеек**

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 15.06.2027 г. (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 4 квартал 2026 г.).

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта**;
- сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства информации о получении разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**.

2.3.2. Оплата производится **Участником долевого строительства** с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

Вариант 1. Стандартный расчет:

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются **Участнику долевого строительства** Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице _____) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок ____ .

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Вариант 2. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу:

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок ____ .

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение ____ (____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. ____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение ____ (____) _____, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 3. Применяемая формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка»:

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации

(Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Вариант 4. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка»:

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице _____) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банком).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. _____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) _____, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;
- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

2.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующем законодательством РФ порядке.

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.

2.5. Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в настоящем договоре, являются проектными. Фактическая площадь и фактический номер Объекта долевого строительства определяются по результатам обмера Объекта долевого строительства организацией, проводящей кадастровые работы на Объекте долевого строительства, что отражается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Расхождение (не более пяти процентов) между проектной площадью и фактической площадью Объекта долевого строительства не является основанием для расторжения настоящего Договора. Цена Договора является твердой и не подлежит изменению, в случае если отклонение общей фактической площади от общей проектной площади Объекта долевого строительства составит менее пяти процентов

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению в соответствии со ст. 18 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».

3.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома.

3.1.3. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в вышеуказанный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока

обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи **Объекта долевого строительства**. Изменение предусмотренного настоящим **Договором** срока передачи **Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** оформляется дополнительным соглашением.

3.1.4. Обеспечить **Участнику долевого строительства** право на оформление (после завершения строительства **Многоквартирного дома** и его ввода в эксплуатацию, передачи **Объекта долевого строительства** по передаточному акту) права собственности на **Объект долевого строительства**, указанный в п. 1.7. настоящего **Договора**, путем передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области, разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** или нотариально удостоверенную копию этого разрешения.

3.1.5. Передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства** в установленный настоящим договором срок.

3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего **Договора** и действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный **Договором** срок или при его отказе (уклонении) от принятия **Объекта долевого строительства** **Застройщик** по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного **Договором** для передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт о передаче **Объекта долевого строительства**. При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта.

3.2.2. **Застройщик** вправе завершить строительство **Многоквартирного дома** и передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства** ранее сроков, оговоренных **Сторонами** в настоящем **Договоре**.

3.2.3. 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:

- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования многоквартирного жилого дома, не создающие препятствий к использованию жилым помещением;

- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома при условии, что по завершении строительства **Многоквартирного дома** в целом и **Объект долевого строительства** в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему **Договору** и действующим нормативам.

- 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 **Застройщика**.

3.2.4. **Обязательства Застройщика** считаются исполненными с момента подписания **Сторонами** передаточного акта или одностороннего акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить **Цену договора** путем внесения **Депонируемой суммы** в сроки и размере, установленные в пп. 2.3.1, 2.3.3, 2.3.4 **Договора**, на открытый в Уполномоченном банке **Счет эскроу**.

3.3.2. Сообщать **Застройщику** о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес **Застройщика** соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение **Участником** обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом

Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

3.3.3. После подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** нести расходы, связанные с регистрацией права собственности на **Объект долевого строительства**, в том числе:

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности **Участника долевого строительства** на **Объект долевого строительства** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области.

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, распределяются между **Участником долевого строительства** и **Застройщиком** в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.4. Использовать **Объект долевого строительства** в соответствии с его назначением.

3.3.5. Не производить никаких перепланировок и переоборудования в **Объекте долевого строительства** до государственной регистрации права собственности **Участником** на него.

3.3.6. В связи с проектировочными особенностями Многоквартирного дома, **Участник долевого строительства** не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада **Объекта долевого строительства**, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений **Многоквартирного дома**, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.3.7. **Участник долевого строительства** обязуется оплачивать расходы (затраты) по содержанию (эксплуатации) **Объекта долевого строительства** и мест общего пользования с момента подписания акта приёма-передачи либо составления **Застройщиком** одностороннего акта с учетом п.3.2.1 настоящего Договора. Данная обязанность возникает у **Участника долевого строительства** независимо от времени государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**.

3.3.8. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. **Объект долевого строительства** должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества **Объекта долевого строительства** является акт приемочной комиссии о вводе **Многоквартирного дома** в эксплуатацию.

4.2. Гарантийный срок на **Объект долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в **Объект долевого строительства** составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

4.4. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов,

градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

4.5. Объект долевого строительства обеспечивается естественной вентиляцией. Правила пользования системой вентиляции **Объекта долевого строительства** предусмотрены приложением №3 «Вентиляция объекта», являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.6. Застройщик вправе, при невыполнении Участником п. 3.3.6 настоящего Договора, не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п.7 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача **Объекта долевого строительства** Застройщиком и его принятие **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому **Сторонами** Акту приема-передачи.

5.2. Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**.

5.3. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства **Многоквартирного дома** и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.4. **Участник долевого строительства** имеет право до подписания передаточного акта потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** требованиям Договора, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения **Застройщиком** недостатков **Объекта долевого строительства**. После устранения **Застройщиком** недостатков **Участник долевого строительства** обязан подписать передаточный акт.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

6.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения **Сторонами** предусмотренных обязательств.

6.3. **Стороны** вправе инициировать расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. 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 № 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. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия **Застройщика** в порядке, установленном [Гражданским кодексом Российской Федерации](#). **Участник долевого строительства** обязуется уведомить **Застройщика** об уступке прав требований после регистрации Договора.

7.2. 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.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (передаточный акт) Объекта долевого строительства.

7.4. В случае уступки прав требования по настоящему договору все расходы по оформлению вышеуказанной уступки прав требования несет Участник долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы), в том числе таких как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон (далее по тексту – *Форс-мажор*).

9.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовал *Форс-мажор* или последствия, вызванные этим *Форс-мажором*.

9.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих наличие обстоятельств непреодолимой силы. Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении *Форс-мажора*, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

9.4. Если *Форс-мажор* длится более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

10.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны обязуются привести настоящий Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее Правительством РФ нормативных актов, содержащих правила, обязательные для Сторон Договора при его заключении и исполнении, если в указанных актах

будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению **Сторонами**.

11.2. Настоящим **Участник долевого строительства** дает свое согласие на хранение, использование и передачу ООО «СЗ МКД ЭКОСИТИ 10», своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, исключительно в целях проведения опросов и обработки их результатов, хранения информации о покупателях с целью информирования указанной компанией покупателей о мероприятиях, имеющих отношение к реализуемым Объектам долевого строительства. Указанные данные могут быть использованы в течение 2 (Двух) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Настоящим **Участник долевого строительства** обязуется письменно уведомить вышеназванную организацию в случае своего несогласия с дальнейшим хранением, использованием и передачей своих персональных данных».

11.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя под роспись или заказным отправлением.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1. Описание **Объекта долевого строительства**;
- Приложение № 2. План **Объекта долевого строительства**;
- Приложение № 3. Правила пользования «**Вентиляция объекта**».

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

ООО «СЗ МКД ЭКОСИТИ 11»

Адрес: 432071, г. Ульяновск, ул. Федерации, д. 9А, пом. 3

ИНН 7300004640 КПП 730001001

ОГРН 1227300008363

Р/с 40702810429280007237 в ФИЛИАЛЕ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

к/с 30101810200000000824

БИК 042202824

Директор

_____/Д.С.Титов /

М.п.

Участник долевого строительства:

паспорт гражданина РФ: серия _____,
номер _____, выдан _____
«__» _____ 20__ года, код подразделения
_____), зарегистрирован_ по адресу:

тел. _____

Приложение № 1.

к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома
№ ЭС11-___/___-ДУ от _____ 2023 г.

Описание Объекта долевого строительства

Объект: Квартира, имеющая характеристики, согласно п. 1.7 Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № ЭС11-___/___-ДУ от «___» _____ 2023 г., расположенного по адресу: Ульяновская область, городской округ город Ульяновск, г. Ульяновск, Заволжский район, на земельном участке с кадастровым номером 73:24:021015:4413.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Окна | Пластиковые. Отделка откосов оконных и дверных проемов выхода на лоджию (балкон) со стороны квартиры Застройщиком не выполняется. Предусмотрено остекление лоджий. |
| Дверь входная | Входные квартирные – глухие металлические. |
| Стены, перегородки внутриквартирные | Стены - сборный железобетон, утеплитель, декоративная отделка фасада. Предусмотрены перегородки внутриквартирные. |
| Потолок | Железобетонные плиты перекрытия без отделки поверхности. |
| Полы | Перекрытия из сборных железобетонных многопустотных плит, стяжка полов из цементно-песчаного раствора. Полы лоджий (балконов) – железобетонная плита без стяжки. |
| Электрооборудование | Разводка по квартире с установкой розеток и выключателей Застройщиком не выполняется. |
| Отопление, ХВС, ГВС | ХВС, ГВС – стояки полипропиленовые. Приборы отопления – радиаторы. Приборы учёта потребления ХВС, ГВС. |
| Пищеприготовление | Плита электрическая не поставляется и не устанавливается |
| Канализация | Стояки – ПВХ трубы. Стояки канализации, без внутриквартирной разводки от стояков до сантехприборов. Санитарно-технические приборы и водоразборные устройства в квартире Застройщиком не поставляются и не устанавливаются. |

Иные материалы и оборудование, а так же работы по отделке, не указанные в настоящем описании, в **Объекте долевого строительства** не предусмотрены. Установка дополнительных материалов и оборудования, а так же проведение дополнительных работ по отделке, могут быть предусмотрены только при подписании обеими Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору, с соразмерным увеличением цены Договора, которое вступает в силу после его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что он надлежащим образом уведомлен о состоянии **Объекта долевого строительства**, подлежащем передаче по настоящему договору, заключенному с **Застройщиком**, и претензий к состоянию **Объекта долевого строительства** не имеет.

Застройщик:
Директор

Участник долевого строительства:

_____/Титов Д.С./

_____/_____/

Приложение № 2
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома
№ ЭС11-___/___-ДУ от _____ 2023 г.

План создаваемого Объекта долевого строительства

Объект: Квартира, имеющая характеристики, согласно п. 1.7 Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № ЭС11-___/___-ДУ от «___» _____ 2023 г., расположенного по адресу: **Ульяновская область, городской округ город Ульяновск, г. Ульяновск, Заволжский район, на земельном участке с кадастровым номером 73:24:021015:4413.**

Застройщик:
Директор

_____/Титов Д.С./
М.п.

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Приложение № 3
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома
№ ЭС11-___/___-ДУ от _____ 2023 г.

Правила пользования «Вентиляция Объекта».

ВЕНТИЛЯЦИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» и СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартира обеспечивается естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в помещениях кухонь, ванных комнат и санузлов. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки и вентиляционные клапаны установленные в наружных стенах здания. Расчетный режим работы системы вентиляции с естественным побуждением — температура внешней среды плюс 5⁰С.

Не допускается блокировать приточные и вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений). Без притока свежего воздуха работа систем вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из помещений, тем самым нарушая микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Внутриквартирные двери должны иметь зазор снизу дверного полотна не менее 30мм, для обеспечения перемещения приточного воздуха между помещениями. Запрещается: заделывать щели под дверями в санузлы, кухни, межкомнатными дверями.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- Утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытой створке окна и створке лоджии;
- Непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение, по возможности должна быть закрыта, в окно приоткрыто на проветривание);
- Длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30-45% (СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям» Приложение 1).

Застройщик:
Директор

Участник долевого строительства:

_____/Титов Д.С./

_____/_____/

М.п.