

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Ульяновск

«_____» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ульяновскмебель», адрес юридического лица: 432071, Ульяновская область, Городской округ город Ульяновск, г. Ульяновск, 1-й пер. Мира, д.2, этаж 3, ком.1, ОГРН 1027301573122, ИНН 7328040254, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Головиной Галины Георгиевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуем _____ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора, осуществляется Застройщиком в соответствии с Разрешением на строительство №73-24-085-2023, выданным 28 августа 2023 года Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска, срок действия 28.03.2026 г. Проектная декларация размещена Застройщиком в сети «Интернет» на сайте оператора - <http://наш.дом.рф/>. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте оператора - <http://наш.дом.рф/>.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером **73:24:010903:1544**, площадью 2637 кв.м. принадлежит Застройщику на праве собственности на основании следующих документов-оснований: Распоряжения Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области №479-од от 11.03.2019 г., Постановления Администрации города Ульяновска №1789 от 13.11.2020 г., Договора купли-продажи земельного участка №1204 от 19.12.2018 г., Соглашения об определении долей в праве на земельный участок под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, пр. Гая, д. 35/2 от 31.08.2020 г., Договора купли-продажи квартиры №129/К от 29.10.2018 г., Договора купли-продажи квартиры от 22.02.2018 г., удостоверенного 22.02.2018 Хабаровой В.И., нотариусом нотариального округа город Ульяновск №73/57-н/73-2018-1-563, Договора купли-продажи квартиры №127/К от 29.10.2018 г., Договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру от 22.08.2019 г., удостоверенного 22.08.2019 Хабаровой В.И., нотариусом нотариального округа город Ульяновск №73/57-н/73-2019-3-715, Договора мены от 07.11.2018 г., удостоверенного 07.11.2018 Баракшаевым М.С. временно исполняющим обязанности нотариуса Браташовой В.А. №73/10-н/73-2018-4-729, Договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру от 25.05.2018 г., удостоверенного 25.05.2018 Хабаровой В.И., нотариусом нотариального округа город Ульяновск №73/57-н/73-2018-2-279, Договора купли-продажи квартиры №128/К от 29.10.2018 г., Договора купли-продажи квартиры от 02.12.2019 г., удостоверенного 02.12.2019 Хабаровой В.И., нотариусом нотариального округа город Ульяновск №73/57-н/73-2019-4-578, Договора купли-продажи квартиры от 15.02.2019 г., удостоверенного 15.02.2019 Хабаровой В.И., нотариусом нотариального округа город Ульяновск №73/57-н/73-2019-1-687, Договора купли-продажи квартиры от 08.05.2018 г., удостоверенного 08.05.2018 Хабаровой В.И., нотариусом нотариального округа город Ульяновск №73/57-н/73-2018-2-84, Договора мены №Г 53/2-5/90-7АА от 06.08.2018 г., Договора купли-продажи квартиры от 27.12.2018 г., удостоверенного 27.12.2018 Хабаровой В.И., нотариусом нотариального округа город Ульяновск №73/57-н/73-2018-4-590, Договора купли-продажи квартиры от 05.10.2017 г., Договора купли-продажи земельного участка №1221 от 21.03.2019, Распоряжения Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области №2317-од от 15.10.2019, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись №73:24:010903:1544-73/049/2022-1 от 08.08.2022 09:03:10.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимого имущества, а именно Многоквартирный жилой дом №1, расположенный по адресу: **Ульяновская область, Городской округ город Ульяновск, г. Ульяновск, Железнодорожный район** (далее - «Дом») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п.2.2. настоящего Договора (далее - «Объект»), а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства на основании передаточного акта.

Дом имеет следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный жилой дом
Назначение объекта	Многоквартирный дом
Этажность	15, в том числе количество подземных этажей: 1

Общая площадь, кв.м.	9549,93
Материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные многопустотные плиты
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	5

2.2. Объект имеет следующие проектные характеристики:

№	Проектный номер (на время строительства)	
1	Количество комнат	
2	Количество балконов, лоджий и других летних помещений	
3	Площадь балконов, лоджий и других летних помещений (100% площади)	
4	Этаж	
5	Общая площадь объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).	
6	Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений (с коэффициентом)	
7	Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений (без коэффициента)	
8	Жилая площадь Объекта долевого строительства	
9	Назначение Объекта долевого строительства	жилое помещение

2.3. Техническое описание Объекта указано в Приложении №1 к настоящему Договору. Местоположение Объекта на плане этажа Дома определяется в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.4. Право собственности Участника на Объект после передачи его Участнику подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». У Участника при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2.5. Правом на оформление Объекта в собственность Участник наделяется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и подписания передаточного акта Объекта. Обязательства, все расходы в полном объеме, а также ответственность по государственной регистрации права собственности Участника на Объект принимает на себя Участник.

2.6. Участник уведомлен о том, что указанный в пункте 2.1 Договора адрес является строительным адресом Дома. В период строительства либо после окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.7. Способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: использование счетов эскроу.

2.8. Планируемый срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – **28 марта 2026 года**.

Срок завершения строительства Дома, указанный в Договоре, может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства Дома.

2.9. Срок передачи Объекта определяется следующим образом: планируемый срок получения разрешения на ввод Дома плюс срок для передачи Объекта, который составляет 90 (Девяносто) рабочих дней. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязан:

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

3.1.2. Обеспечить консолидацию и управление собственными и привлеченными инвестиционными средствами, необходимых для финансирования строительства Дома.

Под консолидацией средств понимается:

- объединение вложений, необходимых для строительства Дома;

- направление денежных средств на финансирование строительства Дома.

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

3.1.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Застройщик передает, а Участник принимает Объект по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами при условии оплаты

Участником полной цены договора. Если к моменту передачи Объекта оплата цены договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта до полного исполнения Участником обязательств по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта. Данное положение не распространяется на случаи оговоренной Сторонами рассрочки платежа.

3.2. Застройщик вправе:

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

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

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

3.2.3. Без согласия Участника 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 при условии допустимого изменения общей площади жилого помещения (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений) не более 5% (пяти процентов) от площади, указанной в настоящем договоре (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений);
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Дома, не создающие препятствий к пользованию жилым помещением;
- изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Дома;
- замена марки, фирмы-производителя, модели технологического и инженерного оборудования Дома;
- изменение вида использования нежилых помещений Дома;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований нормативно-правовых актов и/или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- иных необходимых изменений, обусловленных обстоятельствами, в том числе не зависящими от волеизъявления Застройщика.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

4.1. Участник обязан:

4.1.1. Обеспечить финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.2. настоящего Договора.

4.1.2. Нести расходы, связанные с содержанием Объекта и общего имущества Дома с момента подписания Сторонами передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта с учетом положений п. 3.2.1. настоящего Договора.

4.1.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект, в том числе:

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и любых изменений, и дополнений к нему в регистрирующем органе Ульяновской области;
- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию договора уступки прав требования по настоящему Договору в регистрирующем органе Ульяновской области;
- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объект в регистрирующем органе Ульяновской области. Участник обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта обратиться в регистрирующем органе Ульяновской области с заявлением о регистрации за ним права собственности на Объект с представлением всех необходимых для регистрации документов. В случае нарушения Участником указанной обязанности Застройщик вправе обратиться к Участнику с требованием об оплате Участником фактически понесенных Застройщиком расходов в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия.

4.1.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения сообщения о готовности Объекта к передаче и необходимости подписания передаточного акта и приступить к приемке Объекта и совершить одно из действий:

- принять Объект путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи либо в случае обнаружения при осмотре Объекта несоответствия условиям договора стороны составляют акт осмотра Объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения. После устранения перечисленных в акте осмотра Объекта Участник обязан принять объект в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления. Участник считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.1.7. В случае отсутствия возможности у Участника нести самостоятельно расходы на содержание Объекта и находящегося в его долевой собственности общего имущества Дома с момента подписания передаточного акта

Сторонами либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта, Участник обязуется возместить Застройщику понесенные им расходы на содержание Объекта.

4.2. Участник вправе:

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

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

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

4.2.4. Договор уступки прав требования подлежит регистрации в регистрирующем органе Ульяновской области, считается заключенным и вступает в силу с момента такой регистрации.

4.2.5. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания передаточного акта.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ

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

5.2. Цена настоящего Договора составляет: _____ (_____) рублей **00 коп.**, НДС не облагается.

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

5.3. 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 изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

5.3.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; ИНН: 7707083893, адрес электронной почты: Escrow Sberbank@sberbank.ru. номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «СЗ «Ульяновскмебель»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ коп., НДС не облагается.

Срок условного депонирования денежных средств: не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации (срок ввода в эксплуатацию согласно проектной декларации – 28 марта 2026 года).

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

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

5.3.2. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. 12.7 Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Ульяновском отделении № 8588 ПАО Сбербанк.

5.3.3. Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: р/с 40702810569170101040, в Ульяновском Отделении №8588 – филиале Публичного акционерного общества Сбербанка России, БИК 047308602, к/с 30101810000000000602.

5.3.4. Оплата производится Участником с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- 1-й вариант: денежные средства в размере, указанном в п. 5.2. настоящего договора, оплачиваются за счет собственных денежных средств Участника (-ков) не позднее 3 (трех) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе Ульяновской области;

- 2-й вариант: денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ коп. оплачиваются за счет собственных денежных средств Участника не позднее 3 (трех) рабочих дней после регистрации настоящего

Договора в регистрирующем органе Ульяновской области, а оставшаяся часть денежных средства в размере _____ (_____) рублей __ коп. оплачиваются Участником в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком в уполномоченном органе Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

- 3-й вариант: денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ коп. оплачиваются за счет целевых кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала Банка), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (данные Банка) (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № _____ от _____, заключаемому в городе _____ между Участником и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта, далее по тексту – «Кредитный договор», а именно в течение 3 (трех) рабочих дней со дня уведомления Кредитора и Участника о государственной регистрации настоящего Договора.

- 4-й вариант: денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ коп. будут переданы не ранее государственной регистрации настоящего Договора за счет средств федерального бюджета в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, серия _____, дата выдачи «__» _____ 20__ г., выданного на основании решения _____ от «__» _____ 20__ г.. № _____ на имя _____, путем перечисления Фондом пенсионного и социального страхования Российской Федерации (СФР) денежных средств в сумме _____ (_____) рублей __ коп., в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня уведомления СФР о государственной регистрации настоящего Договора.

Реквизиты для перечисления средств материнского капитала на счет уплаты первоначального взноса по кредиту с назначением платежа: «Переч.ср.мат.кап.в счет обл.перв.вз-а по Кредитному договору № ____ от _____.2024 года на счет эскроу депонента _____, № _____, открытый в Ульяновском отделении № 8588 ПАО Сбербанк г. Ульяновск, БИК 047308602, Кор/счет 3010181000000000602 по ДДУ № ____ от «__» _____ 20__ г.»

5.4. На основании п.5 ст.5 и п.1 ст.77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник. Залог прав требования на получение Объекта в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта на Участника. На основании п.1 ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Обязанность Участника по уплате денежных средств считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на счет эскроу.

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

5.6. Стороны настоящим договором установили, что площади Объекта, указанные в п.2.2. Договора, являются проектными и включают в себя площади балконов, лоджий и других летних помещений, не учитываемых при подсчете общей площади жилого помещения в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь объекта долевого строительства без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений подлежит уточнению по результатам проведения кадастровых работ.

Стороны договорились, что, если общая площадь объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений, уточненная по результатам проведения кадастровых работ, изменится в большую или меньшую сторону не более чем на 5% (пять процентов) от проектной площади Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений, указанной в п.2.2. Договора, то Цена договора, указанная в п.5.2. Договора, остается твердой и изменению не подлежит.

Стороны договорились, что если общая площадь объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений, уточненная по результатам проведения кадастровых работ, увеличится более чем на 5% (пять процентов) от проектной площади Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений, указанной в п.2.2. Договора, то Застройщик вправе требовать от Участника доплаты суммы, соответствующей стоимости переданных сверх проектной площади квадратных метров, превышающих установленную договором допустимую разницу в 5% (пять процентов) от проектной площади Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений, указанной в п.2.2. Договора, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, вычисленного путем деления Цены договора на Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений (с коэффициентом), указанную в п.2.2. Договора. Указанная сумма выплачивается Участником в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования от Застройщика по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

Стороны договорились, что если общая площадь объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений, уточненная по результатам проведения кадастровых работ, уменьшится более чем на 5% (пять процентов) от проектной площади Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений, указанной в п.2.2. Договора, то Участник имеет право обратиться к Застройщику по возврату суммы, соответствующей стоимости переданных квадратных метров, превышающих установленную

договором допустимую разницу в 5% (пять процентов) от проектной площади Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений, указанной в п.2.2. Договора, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, вычисленного путем деления Цены договора на Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений (с коэффициентом), указанную в п.2.2. Договора. Указанная сумма выплачивается в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования от Участника.

5.7. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.8. Участник 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 Дома. Обязанность Участника по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления депонируемой суммы на счет эскроу.

6. ГАРАНТИИ

6.1. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Объект 5 (пять) лет со дня передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в Объект, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Гарантийный срок на приборы учета, установленные в Объекте, определяется согласно паспортам завода-изготовителя. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта, ремонт и обслуживание приборов учета Участник осуществляет самостоятельно, посредством обращения в гарантийные центры (мастерские), указанные в паспорте прибора учета.

Гарантийный срок на результат работ по отделке Объекта устанавливается в 1 (один) год. Гарантийный срок распространяется на все виды выполненных работ по отделке.

Гарантийный срок на использованные материалы устанавливается заводом-производителем.

Гарантийный срок начинает исчисляться с момента подписания акта приема-передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта.

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

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

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом Застройщик обязан вернуть Участнику внесенные им денежные средства в сроки, установленные законодательством. Застройщик вправе потребовать от Участника оплаты понесенных им расходов, связанных с исполнением Договора, в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

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

7.6. Настоящий договор может быть расторгнут Участником в одностороннем порядке, в случаях, установленных федеральным законом. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным законом требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

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

7.7.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику;

7.7.2. Существенного изменения проектной документации Дома, в состав которых входит Объект, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося Объектом, в размере не более пяти процентов от общей площади жилого помещения, являющегося Объектом;

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

7.7.4. В иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

7.8. Обязательства, послужившие основаниями расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке, должны быть подтверждены документально.

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

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

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

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту жительства или месту пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. В случае изменения условий настоящего Договора по инициативе Застройщика, Застройщик обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней путем направления извещения (уведомления) в соответствии с п.9.4. настоящего договора.

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

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

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

9.6. Настоящий Договор составлен в трех подлинных идентичных экземплярах, один экземпляр передается Участнику, один экземпляр остается у Застройщика, третий передается в регистрирующий орган Ульяновской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

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

9.8. Участник в случае признания его по закону залогодержателем земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, дает своё согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства) в обеспечение исполнения обязательств

Застройщика и (или) третьих лиц по кредитным договорам. Участник выражает свое письменное согласие на раздел, объединение, перераспределение, выдел земельного участка, образование части земельного участка в составе земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего договора в период действия договора в соответствии с требованиями ст.11.2. Земельного кодекса РФ, а также заключение соглашения (соглашений) об установлении сервитута, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается объект, а также на установление охранных зон в границах земельного участка. При этом Участник выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела, объединения и перераспределения земельного участка земельные участки, не отведенные для строительства Дома. Участник соглашается с тем, что раздел, выдел, объединение, перераспределение и образование части земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, объединение, перераспределение, образование части земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Дом, в какой-либо иной форме не требуется. Застройщик для выполнения действий, указанных в настоящем абзаце, проводит работы по межеванию земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела, объединения и перераспределения земельного участка. Участник выражает свое согласие на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, не занятых Домом.

9.9. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта, самого Объекта от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены договора.

9.10. Участник извещен, что в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости будет указана общая площадь объекта, определяемая в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно, как сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

9.11. Настоящий Договор, а также соглашения к нему подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации. Договор должен быть передан Сторонами в регистрирующем органе Ульяновской области для осуществления государственной регистрации в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора. В противном случае Стороны считаются не связанными какими-либо договорными обязательствами в рамках настоящего Договора. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

9.12. Застройщик имеет право осуществлять все действия, связанные с персональными данными Участника, полученными при заключении и исполнении договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (распространение, предоставление, доступ) в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Персональные данные Участника предоставляются в целях исполнения договора, информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником Договора на весь срок его действия и до момента его отзыва Участником.

9.13. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

Приложение № 1-Техническое описание Объекта;

Приложение № 2-План Объекта.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ульяновскмебель»
432071, Ульяновская область, Городской округ город Ульяновск, г. Ульяновск, 1-й пер. Мира, д.2, этаж 3, ком.1,
ИНН 7328040254, КПП 732801001, ОГРН 1027301573122, р/с 40702810569170101040, в Ульяновском Отделении
№8588 – филиале Публичного акционерного общества Сбербанк России, БИК 047308602, к/с
30101810000000000602.

Директор

Головина Г.Г.

М.П.

Участник:

Ф.И.О.: _____, дата рождения _____, паспортные данные _____

Адрес места регистрации: _____

Адрес фактического проживания: _____

Контактный телефон: _____

Подпись, Ф.И.О. полностью

Техническое описание Объекта

Объект:

_____ комнатная квартира (квартира-студия) № _____ (проектный), находящаяся на _____ этаже, общей проектной площадью – _____ кв.м., в Многоквартирном жилом доме №1, по адресу: Ульяновская область, Городской округ город Ульяновск, г. Ульяновск, Железнодорожный район, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 73:24:010903:1544.

Окна	ПВХ-профиль, двухкамерный пакет с тройным остеклением. Без отделки оконных откосов и подоконников. Остекление лоджий и балконов - ПВХ-профиль, однокамерный стеклопакет с двойным остеклением.
Дверь входная	Деревянная, глухая, под покраску
Стены, перегородки, полы, потолки	Силикатный кирпич без штукатурки. Внутренние перегородки – керамзитобетонные блоки, без штукатурки. Полы со стяжкой, потолки без отделки.
Электрооборудование	Без внутренней электрической разводки. Установка индивидуального прибора учета электроэнергии.
Отопление, ГВС, ХВС, газоснабжение	Отопление - от крышной газовой котельной с установкой теплосчетчика. ГВС - от крышной газовой котельной с установкой индивидуального прибора учета без внутренней разводки. ХВС - центральное с установкой индивидуального прибора учета без внутренней разводки.
Канализация	Центральная, без установки внутренней разводки и санитарных приборов.

Другие материалы и оборудование, не указанные в настоящем описании, в Объекте отсутствуют.

Участник настоящим подтверждает, что он надлежащим образом уведомлен о состоянии Объекта, подлежащего передаче по договору, и претензий к состоянию Объекта не имеет.

Подписи Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ульяновскмебель»

Директор

м.п.

Головина Г.Г.

Участник:

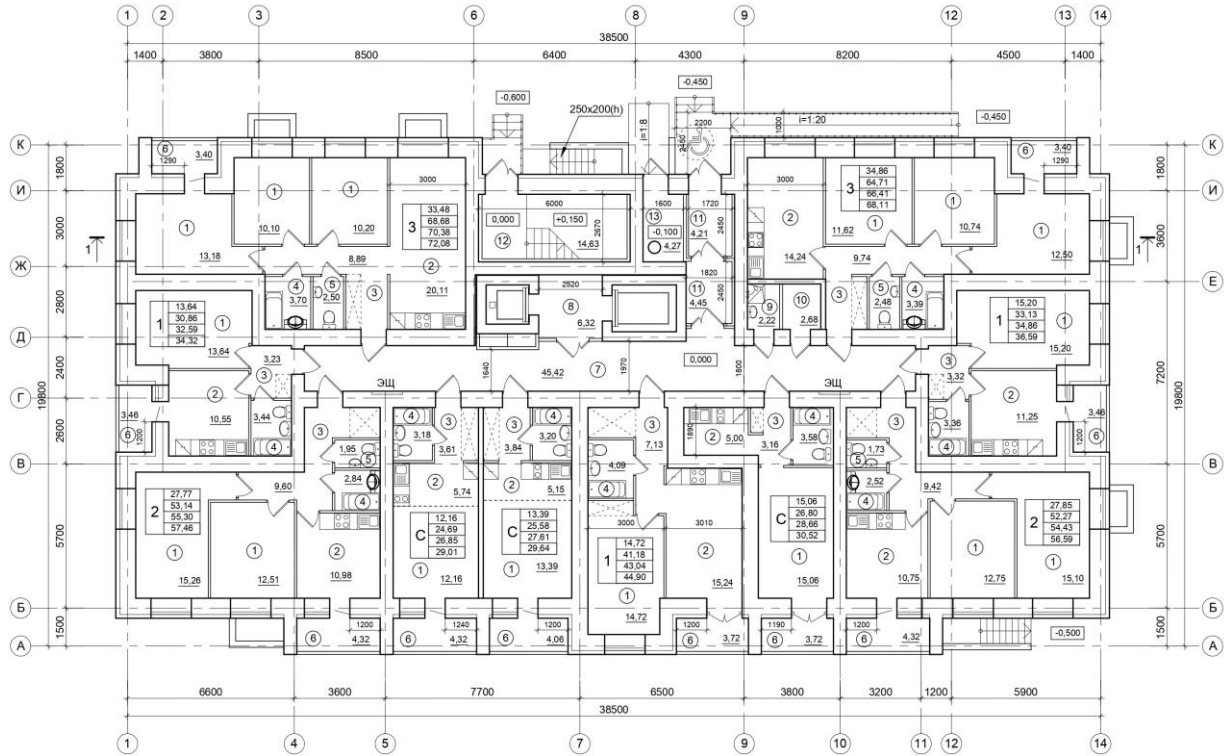
Подпись, Ф.И.О. полностью

План создаваемого Объекта

_____ комнатная квартира (квартира-студия) № _____ (проектный), находящаяся на _____ этаже, общей проектной площадью – _____ кв.м., в Многоквартирном жилом доме №1, по адресу: Ульяновская область, Городской округ город Ульяновск, г. Ульяновск, Железнодорожный район, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 73:24:010903:1544.

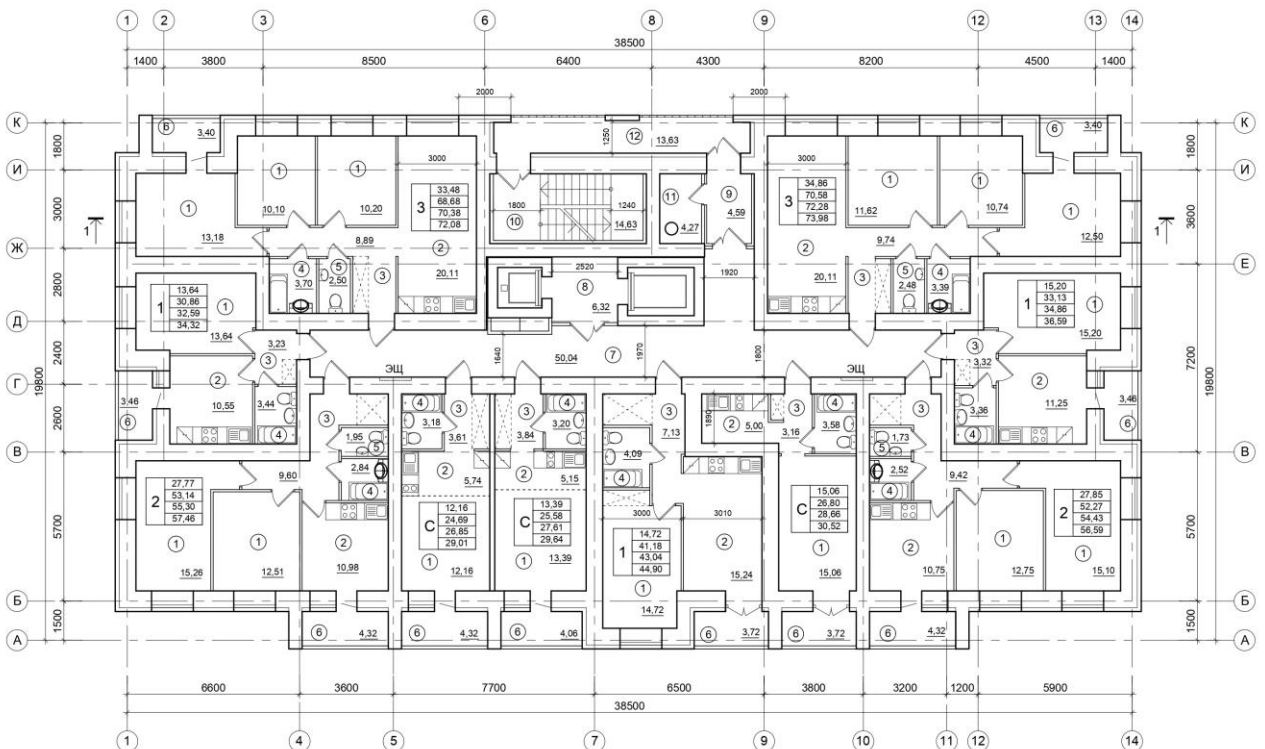
План 1 этажа

План 1-го этажа



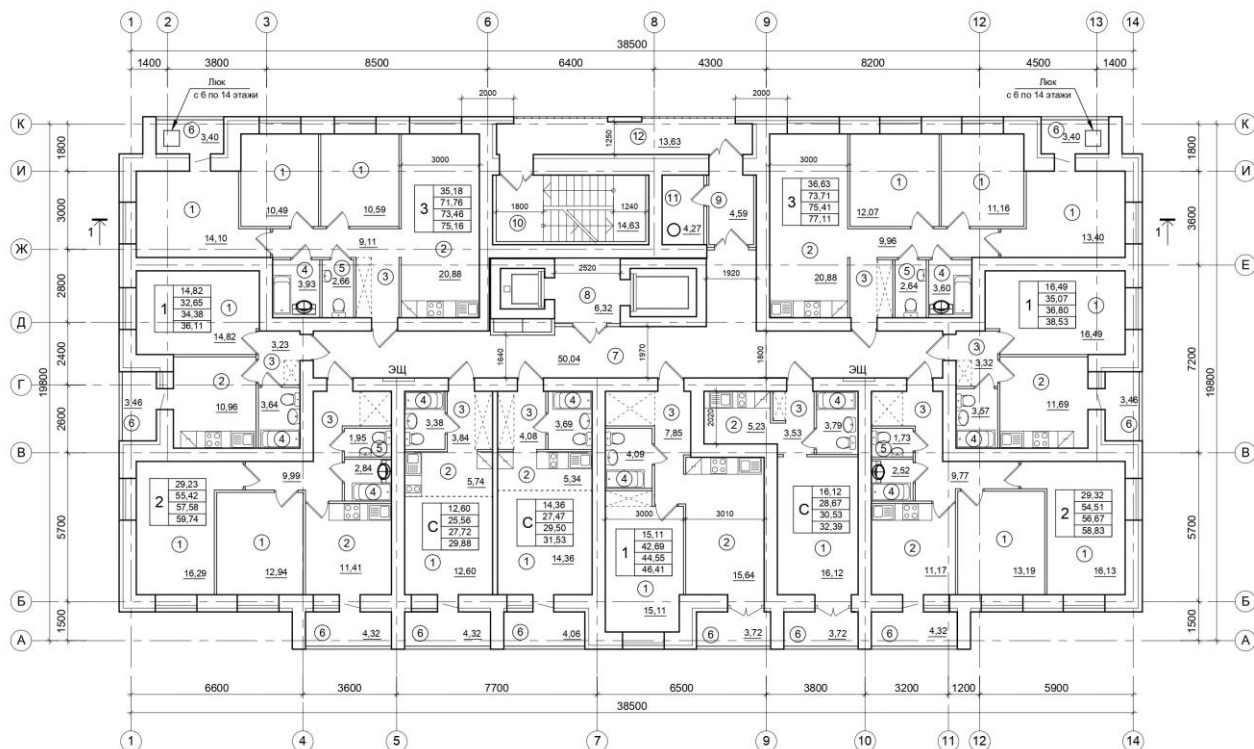
**План 2-4
этажей**

План 2-4 этажей



План 5-14 этажей

План 5-14 этажей



Кухонная мебель, кухонные плиты, сантехника не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

Подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ульяновскмебель»

Директор

М.П.

Головина Г.Г.

Участник:

Подпись, Ф.И.О. полностью