

**ДОГОВОР № УКСМ4-\_\_/\_-ДУ**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Ульяновск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ПРЕМЬЕРА УКСМ»**, ОГРН 1227300004315, 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 №73-24-034-2024 от 17.04.2024 г. и настоящим Договором Застройщик обязуется построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц **многоквартирный жилой дом №4 по генплану в посёлке УКСМ в Засвияжском районе г. Ульяновска, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, Засвияжский район, на земельном участке с кадастровым номером 73:24:031406:1232** (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 73:24:031406:1232 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 «16» января 2024 г. сделана запись регистрации № 73:24:031406:1232-73/049/2024-2 на основании Договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена № 24/03/А-2023-351/2 от 17.11.2023 г.

**1.4.** Многоквартирный жилой дом имеет следующие характеристики:

<b>Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости</b>	Многоквартирный дом
<b>Назначение объекта</b>	Жилое
<b>Количество этажей</b>	16
<b>Общая площадь</b>	12 032,17 кв.м.
<b>Материал наружных стен</b>	Однослойные железобетонные панели
<b>Материал поэтажных перекрытий</b>	Железобетонные многопустотные плиты
<b>Класс энергоэффективности</b>	A+
<b>Сейсмостойкость</b>	5 и менее баллов

**1.5.** Застройщик осуществляет строительство **Многоквартирного дома** на основании Разрешения на строительство № 73-24-034-2024 от 17.04.2024 г. на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, Засвияжский район, кадастровый номер 73:24:031406:1232.

**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.	<b>Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией</b>	
2.	<b>Количество комнат</b>	
3.	<b>Площадь комнат:</b>	
3.1.	<b>в т.ч. площадь комнаты 1</b>	
3.2.	<b>в т.ч. площадь комнаты 2</b>	
3.3.	<b>в т.ч. площадь комнаты 3</b>	
4.	<b>Количество лоджий</b>	
5.	<b>Площадь лоджий:</b>	
5.1.	<b>В т.ч. площадь лоджии 1</b>	
5.2.	<b>В т.ч. площадь лоджии 2</b>	
6.	<b>Количество помещений вспомогательного использования</b>	
7.	<b>Площадь помещений вспомогательного использования:</b>	
7.1.	<b>В т.ч. площадь кухни</b>	
7.2.	<b>В т.ч. площадь санузла</b>	
7.3.	<b>В т.ч. площадь ванной комнаты</b>	
7.4.	<b>В т.ч. площадь прихожей</b>	
8.	<b>Этаж</b>	
9.	<b>Секция (подъезд)</b>	
10.	<b>Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5. ст.15 ЖК РФ)</b>	
11.	<b>Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений, с учетом коэффициента 0,5</b>	
12.	<b>Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений</b>	
13.	<b>Назначение Объекта долевого строительства</b>	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 **«17» апреля 2027 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:** АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Сокращенное фирменное наименование АО «АЛЬФА-БАНК»), **БИК** 044525593, **Кор/сч.** 30101810200000000593, место нахождения: г. Москва, адрес: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27; адрес электронной почты: [mail@alfabank.ru](mailto:mail@alfabank.ru), номер телефона: +7 495 620-91-91.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** ООО «СЗ ПРЕМЬЕРА УКСМ»

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек

**Срок условного депонирования денежных средств:** не позднее 16.10.2027 г. (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 2 квартал 2027 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 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.

*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 ПРЕМЬЕРА УКСМ», 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.** Стороны договорились, что в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №442 от 23.03.2022 г. Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта долевого строительства и о готовности его к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи Застройщиком Объекта долевого строительства и его принятия Участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты, указанному в реквизитах настоящего договора.

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

**11.6.** 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.

**11.7.** 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».

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

**Застройщик:**

**ООО «СЗ ПРЕМЬЕРА УКСМ»**

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

ИНН 7300000572 КПП 730001001

ОГРН 1227300004315

Р/с 40702810029280006913 в ФИЛИАЛЕ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810200000000824 в ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ

БИК 042202824

**Директор**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_), зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_

эл. почта \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Д.С.Титов /

М.п.

**Приложение № 1.**  
к договору участия в долевом  
строительстве многоквартирного жилого дома  
№ УКСМ4-\_\_\_/\_\_\_-ДУ от \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Описание Объекта долевого строительства**

Объект: Квартира, имеющая характеристики, согласно п. 1.7 Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № УКСМ4-\_\_\_/\_\_\_-ДУ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г., расположенного по адресу: **Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, Засвияжский район, на земельном участке с кадастровым номером 73:24:031406:1232.**

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 железобетонных плит, стяжка полов из цементно-песчаного раствора, покрытие не предусмотрено. 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 также 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 ООО «СЗ ПРЕМЬЕРА УКСМ»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Титов Д.С./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
к договору участия в долевом  
строительстве многоквартирного жилого дома  
№ УКСМ4-\_\_\_/\_\_\_-ДУ от \_\_\_\_\_ 2024 г.

**План создаваемого Объекта долевого строительства**

Объект: Квартира, имеющая характеристики, согласно п. 1.7 Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № УКСМ4-\_\_\_/\_\_\_-ДУ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г., расположенного по адресу: **Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, Засвияжский район, на земельном участке с кадастровым номером 73:24:031406:1232.**

**Застройщик:**  
Директор ООО «СЗ ПРЕМЬЕРА УКСМ»

\_\_\_\_\_/Титов Д.С./  
М.п.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
/

**Приложение № 3**  
к договору участия в долевом  
строительстве многоквартирного жилого дома  
№ УКСМ4-\_\_\_/\_\_\_-ДУ от \_\_\_\_\_ 2024 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 5<sup>0</sup>С.

**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 ООО «СЗ ПРЕМЬЕРА УКСМ»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Титов Д.С./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.п.