

ДОГОВОР № 16/2.1./_
участия в долевом строительстве

Ульяновская область, г. Ульяновск

__ декабря 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СПЕЦМАШСТРОЙ», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице представителя **гр. Ламоновой Катерины Алексеевны**, 31.08.1995 года рождения, паспорт 36 16 287990, выдан 01.12.2016г. Отделением УФМС России по Самарской области в Красноглинском районе города Самары, зарегистрирована по адресу: Самарская область, г.Самара, п.Управленческий, ул.Солдатская, дом №12, кв. №71, действующая на основании доверенности от 14.12.2022г., удостоверенной в нотариальном округе города Ульяновска, Пономаренко Мариной Вячеславовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Хуртиной Татьяны Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 73/69-н/73-2022-8-530 с одной стороны, и

Гр.

, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», вместе именуемые стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Застройщик» действует в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", информация о «Застройщике», о проекте строительства жилого дома, проектная декларация,

- разрешение на строительство №73-24-113-2022 (предыдущий №73-73-049-2022 от 17.05.2022), выданное Управлением архитектуры и градостроительства администрации г. Ульяновска;

- договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от 16.10.2017г. № 24/02/А-2017-733, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Маршала Устинова, кадастровый номер 73:24:021012:4894, площадь земельного участка 1614 кв.м., дата государственной регистрации договора 20.11.2017г. Договор заключен с Министерством имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области, срок действия договора аренды до 01 марта 2035г.;

Участник долевого строительства ознакомлен с документами, установленными ст. 20, Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в том числе с учредительными документами застройщика, свидетельством о государственной регистрации застройщика, свидетельством о постановке на учет в налоговом органе, утвержденными годовыми отчетами, бухгалтерской (финансовой) отчетностью и аудиторскими заключениями за период осуществления деятельности застройщиком, но не более чем за три года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности, с положительным заключением экспертизы проектной документации, с положительным заключением экспертизы результатов инженерных изысканий, а также с документами, указанными в п. 1.1. настоящего договора.

1.2. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (дом №16 по генплану), 2-ой этап 2-го этапа строительства, расположенный на земельном участке по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Маршала Устинова, 27, кадастровый номер 73:24:021012:4894, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного многоквартирного жилого дома, передать Объект долевого строительства «Участнику долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	многоквартирный дом
Назначение объекта	жилое
Этажность	13 (в том числе подземный 1)
Площадь застройки	631,58
Площадь здания	4907,98
Общая площадь квартир	2838,95
Жилая площадь квартир	1616,23
Общая площадь квартир с лоджиями с коэффициентом 0,5	2984,37
Материал наружных стен объекта	Монолитный железобетонный каркас и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки и др.)
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	класс С

Сейсмостойкость	В соответствии с микросейсмическим районированием участок отнесен к 1 таксо-номической единице локального характера, для которой сейсмичность, принятая по ОСР-97-В составляет пять баллов, то есть район не относится к сейсмоопасным, сейсмостойкость здания не нормируется.
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Объектом долевого строительства, подлежащим передаче «Участнику долевого строительства», после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства», по настоящему договору является:

Назначение объекта долевого строительства	Номер секции	Номер квартиры (строительный, по проекту)	Количество во комнат	Этаж	Общая площадь (проектная), без учета площади лоджий, балконов, веранд, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Площадь общая приведенная (проектная) с учетом площади балконов с коэффициентом 0,3 и/или площади лоджий с коэффициентом 0,5, кв.м.
жилое помещение (квартира)	1						

Стороны при заключении настоящего договора договорились, что площадь квартиры на момент подписания договора указана, исходя из проектной документации.

1.3. Застройщик осуществляет строительные-монтажные работы в соответствии с проектной документацией. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект, в объеме выполненных строительными-монтажными и отделочными работ, указанных в Приложении №2 к настоящему договору.

1.4. Срок ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию «09» мая 2026 года «Застройщик» имеет право сдать объект досрочно.

1.5. Срок передачи Объекта долевого строительства «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» - не позднее 31 июля 2026 года». Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по сдаче дома в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику долевого строительства.

1.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи несет «Застройщик».

1.7. Право собственности «Участника долевого строительства» на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации. Основанием для государственной регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Государственную регистрацию, указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке, «Участник долевого строительства» осуществляет самостоятельно, расходы по регистрации права собственности оплачиваются «Участником долевого строительства» самостоятельно.

У «Участника долевого строительства» при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество: несущие инженерные конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, крышу, техэтаж, лестничные клетки, лифтовую шахту и иное имущество, обслуживающее более одной квартиры и находящееся за её пределами. Доля «Участника долевого строительства» в общем имуществе пропорциональна размеру площади Объекта долевого строительства.

«Участник долевого строительства» не вправе претендовать на нежилые помещения в доме, финансируемые «Застройщиком» за свой счет. Данные помещения к общему имуществу дома не относятся.

1.8. В случае смерти гражданина – «Участника долевого строительства» его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства «Участника долевого строительства» имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства «Участника долевого строительства».

1.9. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет «Застройщика» о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым «Участником долевого строительства».

1.10. «Участник долевого строительства» приобретает объект исключительно для использования в личных интересах, своих сотрудников и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

1.11. Расходы по государственной регистрации Договора на новых «Участников долевого строительства» несет «Участник и (или) новые участники долевого строительства».

1.12. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена Договора, то есть, размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» для строительства (создания) Объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет

Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на 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.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow.Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент (Участник долевого строительства): ФИО.

Бенефициар: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СПЕЦМАШСТРОЙ»

Срок условного депонирования денежных средств – 09.11.2026г., не позднее шести месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п.1.2. настоящего договора.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее трех рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Размер депонируемой суммы - _____ рублей **00 копеек.**)

Участник долевого строительства производит оплату цены договора на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в следующем порядке:

Вариант: Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» ([Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г.; ОГРН 1027700132195, дата внесения записи 16 августа 2002 года](#)), местонахождение: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, в лице Ульяновского отделения №8588 ПАО Сбербанк, 432017, г. Ульяновск, улица Гончарова, дом 40а; корреспондентский счёт 3010181000000000602 в Отделение Ульяновск, БИК 047308602, КПП 732502002 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее - Банк) (далее - Банк), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № ___ от __ декабря 2023г., заключаемому в городе Ульяновске, между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор», иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью "Домклик" 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.

2.2. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

- корректировки площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади с учетом площади балконов с коэффициентом 0,3 и/или площади лоджий с коэффициентом 0,5, кв.м) более чем на один процент от указанной площади;

2.2.1. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади с учетом площади балконов с коэффициентом 0,3 и/или площади лоджий с коэффициентом 0,5, кв.м) более чем на один процент от указанной площади по данным фактической экспликации органами технической инвентаризации (кадастровым инженером) по сравнению с данными проектной документации, «Участник долевого строительства» обязуется уплатить «Застройщику» разницу, рассчитанную исходя из средней инвестиционной стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства по настоящему договору. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома или иного объекта недвижимости для

расчетов не принимается.

2.2.2. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на один процент от указанной площади по данным фактической экспликации органами технической инвентаризации (кадастровым инженером) по сравнению с данными проектной документации, «Застройщик» обязуется вернуть «Участнику долевого строительства» разницу, рассчитанную исходя из средней инвестиционной стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства по настоящему договору.

2.3. При регистрации «Договора», одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по ДУДС, принадлежащих Заемщику, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по «Договору» права требования, принадлежащие «Участнику долевого строительства» по «Договору», считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

2.4. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору «Участник долевого строительства» (Заемщик) заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по «Договору» будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по «Договору».

2.5. При регистрации права собственности «Участника долевого строительства» (Заемщика) на «Объект долевого строительства» одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст.58 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 года № 2872-1 «О залоге» и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» «Объекта долевого строительства» считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершено строительство объекта недвижимости является Банк, залогодателем – «Участник долевого строительства» (Заемщик). Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности «Участника долевого строительства» (Заемщика и его законного супруга) на «Объект долевого строительства»

2.6. Права требования на получение «Объекта долевого строительства» в собственность возникают у «Участника долевого строительства» (Заемщика) с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости «Объекта долевого строительства» за счет Кредита в соответствии с условиями «Договора», а также при выполнении «Застройщиком» условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. «Застройщик» обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору;

3.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта .

3.1.4. Передать «Участнику долевого строительства», при условии полной оплаты цены Договора, Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором. Допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательства по передаче объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства».

3.1.5. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.2. «Участник долевого строительства» обязуется:

3.2.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору;

3.2.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

3.2.3. Своевременно, в соответствии с условиями раздела 2 настоящего Договора, оплатить полностью цену Договора.

3.2.4. После получения от «Застройщика» необходимых документов для регистрации зарегистрировать в установленном действующим законодательством РФ порядке право собственности на объект.

3.2.5. Своевременно сообщить «Застройщику» о перемене почтового адреса, указанного в настоящем договоре. В противном случае, обязанность «Застройщика» по письменному уведомлению «Участника долевого строительства» считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по указанному адресу.

3.2.6. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.2.7. До подписания акта приема-передачи на Объект долевого строительства не производить на Объекте долевого строительства какие-либо работы.

3.3. С момента передачи «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, «Участник долевого строительства» осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт объекта, а также соразмерно занимаемой площади, участвует в несении общих расходов, связанных с текущим и техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальном, всего общего имущества дома, и в содержании придомовой территории. Данная обязанность возникает у «Участника долевого строительства» независимо от времени государственной регистрации права собственности на объект.

3.4. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном

объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. В случае расторжения настоящего Договора, уплаченные по настоящему Договору денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства с учетом исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору.

4.2. «Участник долевого строительства» до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от «Застройщика» составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта до исполнения «Застройщиком» своих обязанностей.

4.3. 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.

4.4. В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

4.6. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

4.7. Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.3. После получения «Застройщиком» в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости «Застройщик» обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного настоящим договором срока. При этом допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.4. «Застройщик» в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

5.5. «Участник долевого строительства», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия объекта долевого строительства в

предусмотренный срок или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия объекта долевого строительства, «Застройщик» в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства», вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. 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 и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства». Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участникам долевого строительства» объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.2. «Участник долевого строительства» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.3. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны обязуются в течение тридцати календарных дней с момента подписания настоящего договора, произвести его государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

8.2. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором 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 Договором срока передачи «Застройщиком» Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» оформляется дополнительным соглашением.

8.3. «Участнику долевого строительства» в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора понятны «Участнику долевого строительства», подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» подтверждает факт ознакомления с проектной декларацией по вышеуказанному объекту долевого строительства и иными документами, ознакомление с которыми возможно в соответствии с действующим законодательством/

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменном виде и подписаны Сторонами.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, один экземпляр для «Застройщика», один экземпляр для «Участника долевого строительства».

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- копия плана Объекта долевого строительства, отображающего расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома, количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении (Приложение №1);

- объем выполняемых строительными-монтажными и отделочными работ в Объекте долевого строительства (Приложение №2).

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Спецмашстрой»
ИНН 7327059365, КПП 732801001, ОГРН 1117327001770,
Юридический адрес: 432072, Ульяновская обл., г.Ульяновск, пр-кт Врача Сурова, д.37, к.71.
Счет 40702810454400072221 в Поволжском банке ПАО Сбербанк
БИК 043601607, к/с 30101810200000000607

_____/_____
К.А. Ламонова, действующая на основании доверенности от 14.12.2022г., удостоверенной в нотариальном округе города Ульяновска, Пономаренко Мариной Вячеславовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Хуртиной Татьяны Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № **73/69-н/73-2022-8-530**

м.п.

Участник долевого строительства:

_____/_____

_____/_____

Приложение №2
к договору участия в долевом строительстве

Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект, в следующем объеме выполненных строительно-монтажных и отделочных работ:

I. Отделка объекта долевого строительства, выполняемая Застройщиком, включает в себя:

1. Установку оконных конструкций пластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом (без подоконных досок).
2. Остекление лоджий из пластиковых профилей в одно стекло, без установки нащельников и отливов.
3. Установку деревянной входной двери в квартиру (по ГОСТ).
4. Монтаж системы отопления.
5. Подводку электрической сети до электрощитков, расположенных в квартирах (без выполнения внутриквартирной электрической разводки).
6. Установку прибора учета электроэнергии в электрощитах на лестничной площадке (электронный однотарифный(счетчик)).
7. Выполнение стояков систем горячего и холодного водоснабжения с установкой узлов учета.
8. Выполнение стояков системы канализации с отводами для подключения без выполнения внутриквартирной разводки и установкой п/п муфт Застройщиком.
9. Выполнение системы естественной вентиляции без установки решеток АДР-К.
10. Установка пожарных извещателей.

II. Застройщик по Объекту долевого строительства не производит отделку квартир и не выполняет следующие виды работ:

1. Не производит устройство керамзито-бетонной подготовки пола и стяжки выравнивающей из цементно-песчаного раствора.
 2. Не производит устройство тепло- и звукоизоляции из керамзито-бетонной стяжки пола (кроме второго этажа).
 3. Не производит устройство полов в жилых помещениях, в санузлах и в коридорах, а именно: устройство линолеума или иных напольных покрытий.
 4. Не производит мокрую штукатурку стен.
 5. Не производит оштукатуривания, шпатлевки внутриквартирных перегородок и потолков.
 6. Не производит установку межкомнатных дверей.
 7. Не выполняет отделку оконных и дверных откосов.
 8. Не устанавливает подоконные доски.
 9. Не осуществляет окраску или оклейку обоями стен и потолков, а также отделку керамической плиткой в санузле на полах и стенах.
 10. Не осуществляет прокладку электрической разводки в квартире.
 11. Не осуществляет поставку материалов и оборудования.
 12. Не устанавливает выключатели и розетки.
 13. Не производит разводку внутриквартирного водопровода и канализации.
 14. Не производит разводку внутриквартирной вентиляции.
 15. Не производит установку сантехприборов, сантехфаянса, полотенецсушителей.
 16. Не выполняет изоляцию и зашивку стояков коробом.
 17. Не устанавливает электроплиты.
 18. Не осуществляет разводку телеантенн, телефонных линий, радиосетей, домофонной сети, электрзвонков.
 19. Не производит установку вентиляционных регулируемых решеток марки АДР-К на системах естественной вентиляции. Не устанавливает вент.короба между помещениями сан.узлов и ванных комнат.
 20. Не производит установку средств квартирного пожаротушения «Ливень» (комплект, шкаф, рукав, штуцер, распылитель).
 21. Допускается замены всех материалов, изделий, оборудования и техники на иные марки и производители с аналогичными показателями и характеристиками.
 22. Полотенецсушитель, сантехоборудование, гидроизоляция пола в с/у и в ванной комнатах ставит участник долевого строительства.
 23. Экраны у отопительных приборов устанавливает участник долевого строительства.
 24. Застройщик выполняет магистральные и питающие сети до квартир с установкой квартирного щитка, разводку от квартирного щитка до электрической розетки для подключения электроплиты, сети заземления до клеммной коробки в ванной, освещение, МОП, ЛК, лифтовых холлов.
- Остальную электрическую разводку от квартирных щитков выполняет участник долевого строительства. Электроплиту устанавливает участник долевого строительства.

Отделка мест общего пользования включает в себя:

1. Акриловую окраску стен и водоэмульсионную окраску потолков.
2. Полы в коридорах – цементная стяжка и окраска по бетону

3. Ступени лестничных маршей без отделки.

III. Участник долевого строительства извещен и согласен, что условия отделки объекта долевого строительства, не обеспечивают полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением.

Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности производится участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после принятия квартиры по акту приема-передачи, в том числе участник долевого строительства самостоятельно выполняет работы по чистовой отделке объекта, в том числе производит устройство керамзито-бетонной подготовки пола в квартире и стяжки выравнивающей из цементно-песчаного раствора, осуществляет прокладку электрической разводки в квартире и разводки внутриквартирного водопровода и канализации.

Участник долевого строительства самостоятельно после выполнения разводки внутриквартирного водопровода и канализации производит изоляцию стояков (и зашивку стояков коробом из ГВЛ конструкций).

Соответствие норм в части звукоизоляционных свойств объекта долевого строительства, в том числе строительных ограждающих конструкций, межэтажных перекрытий, следует устанавливать только после реализации строительных мероприятий, в том числе отделочных работ, выполняемых «Участником долевого строительства» самостоятельно. (В том числе, соответствие звукоизоляционных свойств требованиям санитарных норм, установленных сводом правил СП 51.13330.2011 «Защита от шума». СП51.13330.2011 «Защита от шума», внесенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521). При выполнении отделочных работ в объекте долевого строительства «Участник долевого строительства» самостоятельно выполняет работы, обеспечивающие звукоизоляционные свойства объекта долевого строительства, руководствуясь действующими сводами правил, ГОСТ, проектной документацией

Участник долевого строительства самостоятельно приобретает и устанавливает после принятия квартиры по акту приема-передачи, канальные вентиляторы и производит установку средств квартирного пожаротушения «Ливень» (комплект, шкаф, рукав, штуцер, распылитель).

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Спецмашстрой»

м.п.

Участник долевого строительства:

_____/_____
_____/_____