

ДОГОВОР № П-7-___
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Ульяновск

«__» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Новая Жизнь Недвижимость» (ОГРН 1147327004274, ИНН 7327074980), именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице директора Ховрина Павла Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин РФ _____, «__» _____ 19__ года рождения (паспорт гражданина РФ: серия _____, номер _____, выдан _____ года, код подразделения _____-____), зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. Объект недвижимости** – многоквартирный жилой дом №7 со встроенно-пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения (помещениями детского сада) на земельном участке с кадастровым номером 73:24:031016:4953 в *Засвияжском районе г. Ульяновска* строящийся с привлечением денежных средств **УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

Сведения об **ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ**: назначение - жилое, этажность - 24, количество этажей 25, материал наружных стен - ячеистый газобетонный блок с утеплителем, материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон, класс энергоэффективности А (очень высокий), класс сейсмостойкость – расчетная сейсмическая интенсивность для площадки изысканий составляет 6 баллов по шкале MSK-64) на основе карты ОСР 2015-В (для зданий высотой более 16 этажей при степени сейсмической опасности В (5% в течение 50 лет); категория грунтов по сейсмическим свойствам –II; общая площадь 19 601,70 кв.м.

- 1.2. Объект долевого строительства** – жилое и/или нежилое помещение, подлежащее передаче **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, не являющихся частями жилого и/или нежилого помещения и предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
- 1.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей жилого и /или нежилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования и умноженную на коэффициент 0,5 (ноль целых пять десятых) площадь неотапливаемых помещений (лоджий) (без учета обмера органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости (БТИ).

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2.** В соответствии с настоящим Договором **ЗАСТРОЙЩИК** привлекает денежные средства **УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** для строительства **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**, указанного в п. 1.1. Договора.
- 2.3.** Право **ЗАСТРОЙЩИКА** на привлечение денежных средств для строительства **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** подтверждают следующие документы:
- Договор аренды земельного участка №24-3-580 от «22» декабря 2014 г. (зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области 22.04.2015 г., номер регистрации № 73-73/001-73/001/136/2015-152/2;
 - Соглашение о передачи прав и обязанностей Арендатора по договору аренды земельного участка от «26» апреля 2019 года по договору аренды земельного участка №24-3-580 от «22» декабря 2014 г. (зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области 14.05.2019 г., номер регистрации

73:24:031016:4953-73/049/2019-4)

- Разрешение на строительство №73-73-087-2019 от «29» мая 2019 года;
- Проектная декларация, опубликованная «06» июня 2019 г. в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф/>.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц осуществить строительство и ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на земельном участке и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Объект долевого строительства располагается в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ, указанном в п.1.1. Договора, и имеет следующие характеристики:

Назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое):	
Этаж:	
Строительный номер объекта долевого строительства:	
Проектная площадь без учета балкона/лоджий (кв.м.):	
Проектная площадь балкона/лоджии (кв.м.):	
Общая проектная площадь, с учётом балкона/лоджии, с учётом коэффициента 0,5 (кв.м.):	
Строительные оси:	
Кол-во комнат:	
Площади комнат (частей) объекта долевого строительства: _____ _____ _____	- _____ КВ.М. - _____ КВ.М. - _____ КВ.М.
Площади помещений вспомогательного использования (кухня, санузел, ванная, кладовая) _____ _____ _____	- _____ КВ.М. - _____ КВ.М. - _____ КВ.М.
Площадь лоджии с коэффициентом 0,5:	- _____ КВ.М.

По соглашению сторон Объект долевого строительства передается с отделочными работами в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору.

По соглашению Сторон Объект долевого строительства, указанный выше и подлежащий передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, может быть заменен на другой.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта недвижимости являются проектными. Фактическая площадь и фактический номер Объекта долевого строительства определяются на основании данных технической инвентаризации, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, 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 изменения Цены Договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора, а также для расторжения настоящего договора (пп.2 части 1.1. ст. 9 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").

3.4. План, отображающий местоположение Объекта долевого строительства на плане Объекта недвижимости, а также расположение по отношению друг к другу частей объекта долевого строительства указан в Приложении № 1.

3.5. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.7. Государственная регистрация права общей совместной собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

3.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возражает против внесения ЗАСТРОЙЩИКОМ корректирующих изменений в проектную документацию на многоквартирный дом, в том числе относительно размера общего имущества.

3.9. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при подписании настоящего договора уведомлен и согласен, что на земельном участке площадью 17 412 кв.м. с кадастровым номером 73:24:031016:4953, будет также осуществлено строительство многоквартирного жилого дома № 8 со встроенно-пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения, дают свое безусловное согласие на государственную регистрацию договоров долевого участия в строительстве указанного многоквартирного жилого дома №8, не требующее каких - либо дополнительных с ним согласований.

3.10. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при подписании настоящего договора уведомлены, что часть (1 891 кв.м.) земельного участка с кадастровым номером 73:24:031016:4953 в границах согласно схеме организации земельного участка **предназначена для размещения территории детского дошкольного образовательного учреждения (детского сада)**, и не возражают против этого факта, а также дает свое безусловное согласие на это, не требующее каких - либо дополнительных с ним согласований.

3.11. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не предусмотрен), что соответствует долевой участию в строительстве _____ кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Порядок оплаты Цены Договора:

4.2.1. Часть стоимости Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается за счёт собственных денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации данного Договора.

Оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается за счёт _____.

4.2.2. Цена Договора может быть изменена по соглашению сторон в случае увеличения стоимости строительства, а также изменения конъюнктуры действующих рыночных цен. ЗАСТРОЙЩИК обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дополнительное соглашение об

увеличении Цены Договора. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан подписать данное дополнительное соглашение в течение 10 (десяти) дней с момента его получения. В случае отказа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания данного дополнительного соглашения ЗАСТРОЙЩИК вправе требовать расторжения настоящего договора.

Действие настоящего пункта не распространяется на случай внесения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА всей суммы договора в момент его заключения; на часть денежной суммы, внесенной Участником долевого строительства в момент заключения настоящего договора; на часть денежной суммы, внесенной Участником долевого строительства до получения уведомления об увеличении стоимости.

4.3. Обязательство УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считается исполненным полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

4.4. В Цену Договора не включены расходы УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1 Срок завершения строительства Объекта недвижимости— «25» ноября 2021 года.

Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.2 В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

5.3 Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4 С момента подписания акта приема - передачи риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.5. При уклонении УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания акта приема-передачи или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в порядке, установленном законом, 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 вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов и проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания акта приема-передачи на Объект долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли в следствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов,

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

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями. Гарантийный срок на отделочные работы, производимые в Объекте долевого строительства, составляет 3 (Три) месяца со дня подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства.

- 6.4.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные с недостатками (дефектами), в том числе со скрытыми, при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока. 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 (дефектами), которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков. При этом УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента поступления претензии предоставляет Застройщику доступ в объект долевого участия. Застройщик организует проверку указанных в претензии обстоятельств (наличия и происхождения недостатка (дефекта), и, совместно с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА составляет по результатам такого осмотра акт. Застройщик обязан устранить выявленные строительные недостатки (дефекты) в срок 14 (четырнадцать) рабочих дней с момента составления акта по результатам проверки обстоятельств, указанных в претензии.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1.** По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в срок, предусмотренный п. 5.1 настоящего Договора по акту приема-передачи при условии выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.
- 7.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
- 7.3.** ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренных п. 5.6 настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу, или вручается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.
- 7.4.** В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренными действующим законодательством.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1.** Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленными настоящим Договором.
- 8.2.** В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3.** Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 6.1 настоящего Договора и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ установленных настоящим Договором обязанностей. При возникновении спора по поводу недостатков Объекта долевого строительства по требованию одной из Сторон может быть назначена независимая экспертиза. Расходы по оплате экспертизы несет Сторона, по требованию которой проводится экспертиза. По результатам экспертизы и разрешения спора затраты по ее проведению относятся на виновную Сторону.

- 8.5.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 8.6.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимает на себя обязательство оплатить коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости, пропорционально доле УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, с момента подписания УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА акта приема-передачи.
- 8.7.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Объект недвижимости эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с законодательством РФ. Договор о передаче прав по управлению Объекта недвижимости между вышеуказанной организацией и ЗАСТРОЙЩИКОМ подписывается в момент сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта недвижимости и квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом. В течение времени, установленном законодательством РФ, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан принять решение о способе управления Объектом недвижимости.
- 8.8.** Уклонение УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Объекта долевого участия и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента подписания Передаточного акта.
- 8.9.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимает на себя обязательство осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и права общей совместной собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан самостоятельно нести расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь:
- расходы по изготовлению технического и кадастрового паспорта Объекта долевого строительства, на основании выставленных УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКОМ счетов;
 - 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.
- 8.10** В случае расторжения настоящего Договора по вине (инициативе) УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по основаниям, не предусмотренным ФЗ № 214–ФЗ, последний обязуется возвратить ЗАСТРОЙЩИКУ сумму государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Возврат данных денежных средств производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Соглашения о расторжении настоящего Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1.** В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (залогодержателя) считается находящимся в залоге право аренды земельного участка (п.2.2 Договора), предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости, здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и отделимые улучшения Предмета залога.
- 9.2.** Уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским

кодексом Российской Федерации. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки, и возможна не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

- 9.3.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждают и гарантируют, что на момент подписания настоящего Договора они не лишены и не ограничены в дееспособности; не состоят на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоят под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях; находятся в здравом уме и твердой памяти, действуют добровольно, понимают содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 9.4.** Исполнение обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по передаче Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обеспечивается за счет обязательных отчислений (взносов) ЗАСТРОЙЩИКА в компенсационный фонд долевого строительства.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г.
- 10.2.** В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 10.3.** В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока исполнения обязательства, предусмотренного п. 4.2. настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 10.4.** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА также обязан уплатить неустойку в случае уклонения от приемки Объекта долевого строительства либо необоснованного отказа от подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки в подписании акта приема-передачи, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1.** Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2.** К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3.** Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:
- указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;
 - любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.
- 11.4.** Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.5.** С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.6.** Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1.** Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.
- 12.3. В случае расторжения настоящего Договора по вине (инициативе) УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по основаниям, не предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежные средства по настоящему Договору подлежат возврату, за исключением издержек, понесенных ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- 12.4. ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору и расторгнуть договор в следующих случаях:
- если оплата производится путем единовременного внесения всей суммы, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора — в случае просрочки оплаты на срок более чем 2 (два) месяца со дня, следующего за датой, когда должен был быть произведен платеж;
 - если оплата цены договора должна производиться УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем внесения платежей в предусмотренный договором период - в случае систематического нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков внесения платежей, то есть, нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение двенадцати месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца;
- 12.5. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора, указанных в пункте 12.4. настоящего Договора случаях, либо в иных случаях, подразумевающих вину УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренных законодательством РФ, возлагаются на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 12.6. Настоящий Договор может быть расторгнут УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в одностороннем порядке в случаях:
- неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;
 - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
- 13.1.1 В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;
- 13.1.2 Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.
- 13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.
- 13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1 – 13.1.2 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе в сети Интернет по адресу <https://наш.дом.пф/>.

14. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 14.1 Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.
- 14.2 В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 15.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.
- 15.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с

момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания акта приема-передачи.

- 15.3.** Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 15.4.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 15.5.** Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для регистрирующего органа.
- 15.6.** Приложения к настоящему Договору являющиеся неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – поэтажный план/План.
 - Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

16. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО специализированный застройщик
«Новая Жизнь Недвижимость»**
Юридический адрес: 432042, Россия,
Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Герасимова,
д.10 М
ИНН 7327074980 / КПП 732701001
ОГРН 1147327004274
Р\с 407 028 100 690 000 102 48
в Ульяновском отделении №8588 ПАО
Сбербанк
к\с 301 018 100 000 000 006 02
БИК 047308602
тел/факс: (8422) 58-45-46

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гражданин _____ **РФ**
_____, «__» _____ 19__ года
рождения (паспорт гражданина РФ: серия _____,
номер _____, выдан _____)
_____, «__» _____
года, код подразделения _____ - _____),
зарегистрированный(ая) по адресу:

Тел.: _____

От лица ЗАСТРОЙЩИКА
Директор

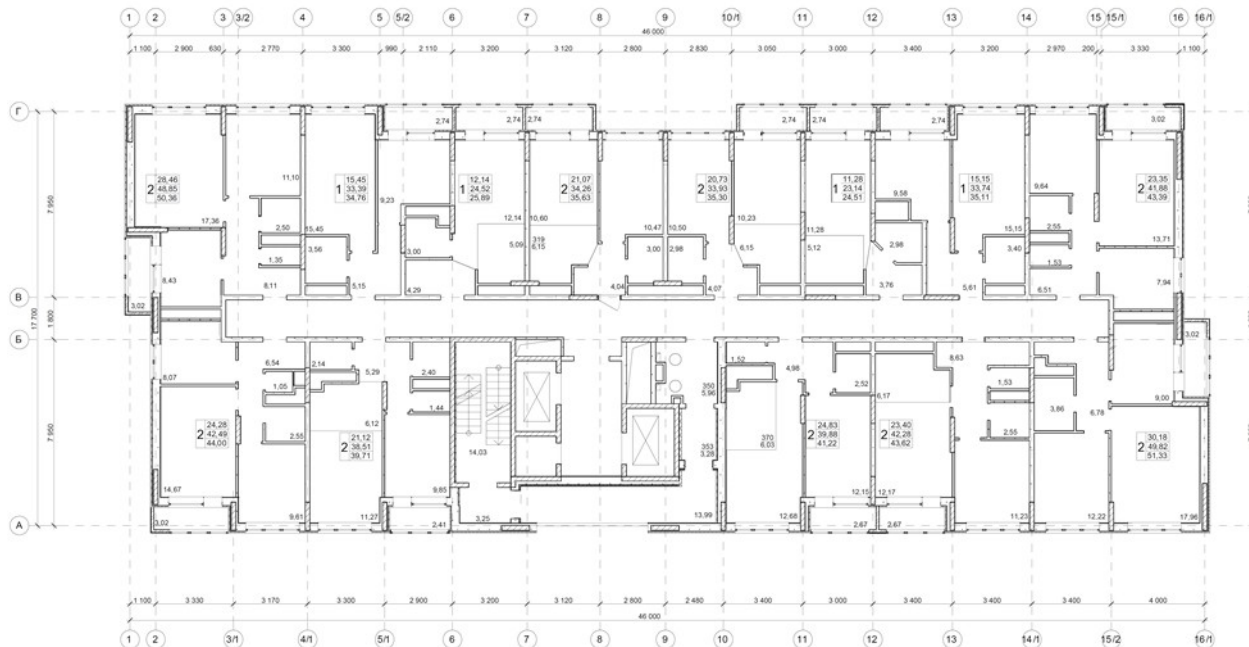
_____/Ховрин П.В./
М.П.

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/_____/

Приложение №1 к договору участия
в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
№П-7-___ от «___» _____ 2019 года

План типового этажа на отм.+6,900...+33,900



ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО специализированный застройщик
«Новая Жизнь Недвижимость»**
Юридический адрес: 432042, Россия,
Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Герасимова,
д.10 М
ИНН 7327074980 / КПП 732701001
ОГРН 1147327004274
Р/с 407 028 100 690 000 102 48
в Ульяновском отделении №8588 ПАО Сбербанк
к/с 30101810000000000602
БИК 047308602
тел/факс: (8422) 58-45-46

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гражданин **РФ**
_____, «___» _____ 19__ года
рождения (паспорт гражданина РФ: серия _____,
номер _____, выдан _____)
_____, «___» _____
года, код подразделения _____ - _____),
зарегистрированный(ая) по адресу:

Тел.: _____

От лица ЗАСТРОЙЩИКА
Директор

_____/Ховрин П.В./
М.П.

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/_____/_____

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

Отделка Объекта долевого строительства включает в себя следующее:

- 1) Полы: прихожая, коридор, кухня, жилые комнаты — устройство покрытия из ламината. В ваннных и санузлах - устройство покрытия из керамической плитки (производство РФ). На лоджии — без отделки.
- 2) Стены: прихожая, коридор, кухня, жилые комнаты — простая штукатурка (согласно требованиям к оштукатуренным основаниям согласно СП 71.13330.2017г.), обои бумажные. В ваннных и санузлах — керамическая плитка. На лоджии - без отделки.
- 3) Потолки: прихожая, коридор, кухня, жилые комнаты, ванная, санузел, – натяжные потолки, лоджия — без отделки.
- 4) Устройство пластиковых плинтусов;
- 5) Установка оконных конструкций ПВХ с оконными откосами и подоконниками. На лоджиях установка конструкции ПВХ не производится.
- 6) Установка входной двери в квартиру (металлической с одним замком)
- 7) Установка межкомнатных дверей (МДФ).
- 8) Установка полотенецсушителей.
- 9) Монтаж системы отопления с установкой приборов отопления (за исключением лоджий).
- 10) Выполнение стояков систем горячего и холодного водоснабжения. Установка канализационных стояков, сантехнического оборудования: в ваннных и санузлах — стальная ванна, раковина (без тумбочки), 1 смеситель общий на ванну и раковину, унитаз с бачком.
- 11) Установка приборов учёта расхода горячей и холодной воды.
- 12) Установка розеток (16Ам), выводы для электроплиты, выключателей (за исключением лоджий).
- 13) Устройство электрической разводки (с установкой этажного электрощита и прибора учета на объект долевого участия).
- 14) Устройство системы естественной вентиляции.

Вышеуказанные отделочные работы включаются в размер денежных средств, подлежащих уплате УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, согласно п.4.1 Договора.

ЗАСТРОЙЩИК по Объекту долевого строительства **не выполняет следующие виды работ, в том числе не осуществляет поставку материалов и оборудования:**

1. установку электровозвонков;
2. внутриквартирную разводку телеантенн, телефонных линий, радиосетей, домофонной сети, сети Интернет;
3. установку вентиляционных решеток на системах естественной вентиляции;
4. устройство встроенной мебели и антресолей.

Определение объема работ по доведению Объекта строительства до полной готовности производится УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА самостоятельно и за свой счет.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО специализированный застройщик
«Новая Жизнь Недвижимость»
Юридический адрес: 432042, Россия,

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гражданин _____ РФ
_____, «___» _____ 19__ года

Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Герасимова,
д.10 М
ИНН 7327074980 / КПП 732701001
ОГРН 1147327004274
Р\с 407 028 100 690 000 102 48
в Ульяновском отделении №8588 ПАО
Сбербанк
к\с 30101810000000000602
БИК 047308602
тел/факс: (8422) 58-45-46

рождения (паспорт гражданина РФ: серия _____,
номер _____, выдан _____)
_____ «__» _____
года, код подразделения _____ - _____),
зарегистрированный(ая) по адресу:

Тел.: _____

От лица ЗАСТРОЙЩИКА
Директор

_____/Ховрин П.В./
М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/_____/