

**ДОГОВОР №Кар44/\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Ульяновск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Инвестспецстрой»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Оганисяна Гарика Славовича, действующего на основании Устава, и

Именуемая (-ый) в дальнейшем «**Участник**» либо «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Правилами, обязательными для сторон договора участия в долевом строительстве при его заключении и исполнении.

Строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора, осуществляется Застройщиком в соответствии с **Разрешением на строительство № 73-73-226-2017, выданного 06.04.2017 г. Администрацией г.Ульяновска.**

Проектная декларация размещена Застройщиком в сети INTERNET на сайте [www.issdom.ru](http://www.issdom.ru). «20» июня 2017 года. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [www.issdom.ru](http://www.issdom.ru).

1.2. Земельный участок с кадастровым номером 73:24:021012:3819 площадью 5 531 кв.м. принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора уступки прав аренды земельных участков от «01» июня 2015 г. №б/н, заключенного с ООО «Спецмашстрой» на срок до «01» марта 2035 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости «17» марта 2016 г. за №73-73/001-73/001/016/2016-364/1, вытекающего из договора аренды земельного участка №24-2-533 от 05.05.2015 г., заключенного между Комитетом по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска (КУГИГ) и ООО «Спецмашстрой», номер регистрационной записи 73-73/001-73/001/150/2015-20/2 от «29» мая 2015 г.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимого имущества, а именно: **Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г.Ульяновск, Заволжский район, ул.Карбышева, д.44 (по генплану Г5)** (далее - «Дом») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п.2.2. настоящего Договора (далее - «Объект»), а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома на основании передаточного акта.

Создаваемый объект недвижимого имущества имеет следующие характеристики:

<b>Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости</b>	Многоквартирный дом
<b>Назначение объекта</b>	жилое
<b>Этажность</b>	20
<b>Общая площадь</b>	13 440,38 кв.м.
<b>Материал наружных стен</b>	Сборно-монолитный железобетонный каркас. Наружные стены внутренний слой – из блоков газобетонных «Теплон» ГОСТ 31360-2007, наружный слой – кладка из кирпича марки СУЛПу-М175/F35/1,4 ГОСТ 379-2015
<b>Материал поэтажных перекрытий</b>	Пустотные сборные железобетонные плиты безопалубочного формирования
<b>Класс энергоэффективности</b>	В (высокий)
<b>Сейсмостойкость</b>	-

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	<b>Проектный номер (на время строительства)</b>	
2.	<b>Количество комнат</b>	
3.	<b>Площадь комнаты:</b>	
6.	<b>Количество лоджий</b>	
7.	<b>Площадь лоджий (100% площади лоджий):</b>	
8.	<b>Количество помещений вспомогательного использования</b>	
9.	<b>Площадь помещений вспомогательного использования:</b>	
9.1.	<b>в т.ч. площадь кухни</b>	
9.2.	<b>в т.ч. площадь санузла</b>	
	<b>в т.ч. площадь коридора</b>	
10.	<b>Этаж</b>	
11.	<b>Секция (подъезд)</b>	
12.	<b>Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5. ст.15 ЖК РФ)</b>	
13.	<b>Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений с применением понижающего коэффициента</b>	
14.	<b>Жилая площадь Объекта долевого строительства</b>	
15.	<b>Назначение Объекта долевого строительства</b>	Жилое помещение

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в строительном варианте без отделки.

Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении №1 «План объекта долевого строительства» и Приложении №2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

2.4. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

У Участника долевой собственности 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 объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

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

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

2.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п.1.2. Договора (либо право аренды/субаренды), на котором осуществляется строительство Дома, а также строящийся Дом.

2.8. В соответствии со ст. 12.1 Федерального Закона 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» Застройщиком осуществляется страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

2.9. Планируемый срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - **«10» ноября 2019 года**. Срок завершения строительства Дома, указанный в Договоре, может быть изменен Застройщиком в сторону сокращения в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства Дома.

2.10. Срок передачи Объекта Участнику: «11» февраля 2020 года включительно (срок передачи объекта долевого строительства определяется следующим образом: планируемый срок получения разрешения на ввод

жилого дома + срок для передачи объекта долевого строительства - 60 рабочих дней). Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

#### **3.1. Застройщик обязан:**

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

3.1.2. Обеспечить консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства Дома. Под консолидацией средств понимается:

- объединение вложений, необходимых для строительства Дома;
- направление денежных средств на финансирование строительства Дома.

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

3.1.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому сторонами при условии оплаты Участником долевого строительства полностью цены договора. Если к моменту передачи объекта долевого строительства оплата цены договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче объекта долевого строительства.

#### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный Договором срок или при его отказе от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта. Расходы Застройщика, связанные с уплатой им коммунальных и иных обязательных платежей за Объект, произведенные в период с даты истечения предельного срока принятия Объекта Участником до даты оформления одностороннего акта передачи Объекта, взыскиваются Застройщиком в полном объеме с Участника в судебном порядке.

3.2.2. Передать Объект Участнику ранее срока, оговоренного Сторонами в настоящем Договоре.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или одностороннего акта приема-передачи объекта. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в течение гарантийного срока требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства независимо от исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства.

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 при условии допустимого изменения общей площади жилого помещения (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений) не более 5 (Пяти) процентов от площади, указанной в настоящем договоре (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений);
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования многоквартирного жилого дома, не создающие препятствий к использованию жилым помещением;
- изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами многоквартирного дома;
- изменения цветовых решений фасада многоквартирного дома;
- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома;
- изменение вида использования нежилых помещений многоквартирного дома;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований нормативно-правовых актов и/или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- иные необходимые изменения, обусловленные обстоятельствами, в т.ч. не зависящими от волеизъявления Застройщика.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА**

#### **4.1. Участник обязан:**

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

4.1.2. Нести расходы, связанные с содержанием Объекта и общего имущества Дома, находящегося в долевой собственности Участника с момента подписания Сторонами передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта с учетом положений пп. 3.2.1. настоящего Договора.

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

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и любых изменений и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области;

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию договора уступки прав требования по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области;

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области. Участник обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области с заявлением о регистрации за ним права собственности на Объект с представлением всех необходимых для регистрации документов. В случае нарушения Участником указанной обязанности Застройщик вправе обратиться к Участнику с требованием об оплате Участником фактически понесенных Застройщиком расходов в соответствии с действующим законодательством.

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

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

- принять объект долевого строительства путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи либо

- в случае обнаружения при осмотре объекта долевого строительства несоответствия условиям договора стороны составляют акт осмотра объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения. После устранения перечисленных в акте осмотра объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.1.7. В случае отсутствия возможности у Участника нести самостоятельно расходы на содержание Объекта и находящегося в его долевой собственности общего имущества Дома с момента подписания передаточного акта Сторонами либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта, Участник обязуется возместить Застройщику понесенные им расходы на содержание Объекта в соответствии с действующим законодательством.

4.1.8. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта, а также изменение внутренних инженерных систем (замена элементов, установка дополнительных приборов, «наращивание» либо удаление отопительных приборов и т.п.), Участник обязан до проведения указанных работ произвести соответствующие согласования с Застройщиком и с уполномоченными государственными органами. В противном случае, вне зависимости от характера перепланировки и переустройства, проведение указанных действий полностью освобождает Застройщика от ответственности за их возможные негативные последствия, при этом Застройщик вправе требовать от Участника оплаты фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с нарушением Участником данной обязанности, в соответствии с действующим законодательством. Действие настоящего пункта распространяется на весь период гарантийного срока, то есть 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Расходы по перепланировке и/или переустройству, включая оформление необходимой технической и инвентаризационной документации в отношении Объекта и дома в целом относятся на Участника.

## **4.2. Участник вправе:**

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

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

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

4.2.4. Договор уступки прав требования подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области, считается заключенным и вступает в силу с момента такой регистрации.

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

4.2.6. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора уступить прав требования по Договору, передать Застройщику один подлинный экземпляр Договора уступки прав требования, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ**

5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена Договора является твердой, изменению не подлежит и уплачивается Участником после государственной регистрации договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным способом, не запрещенным действующим законодательством.

5.2. Цена настоящего Договора определена по соглашению Сторон в твердой денежной сумме и составляет \_\_\_\_\_ НДС не облагается.

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

5.3. Порядок оплаты: по соглашению Сторон оплата цены Договора производится Участником \_\_\_\_\_, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в статье 10 «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора либо иным способом, не запрещенным законом.

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

5.5. Стороны настоящим установили, что площади Объекта, указанные в п.2.2. Договора, являются проектными и включают в себя площади балкона/лоджии/других помещений, не учитываемых при подсчете общей площади жилого помещения в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь жилого помещения без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений подлежит уточнению по результатам проведения кадастровых работ. Стороны договорились, что по результатам таких работ цена договора изменению не подлежит, независимо от того, в большую или меньшую сторону произошло указанное изменение.

## **6. ГАРАНТИИ**

6.1 При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

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

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

Гарантийный срок на результат работ по отделке устанавливается в 1 (один) год. Гарантийный срок распространяется на все виды выполненных работ по отделке. Гарантийный срок на использованные материалы устанавливается заводом-производителем. Гарантийный срок начинает исчисляться с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

В целях оперативного реагирования Застройщика на случаи обнаружения недостатков, обеспечения прав Участника и создания условий для надлежащего использования Объекта Стороны договорились о нижеследующем: в случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества или делающими его непригодными для предусмотренного договоров использования, а именно, для проживания, Участник долевого строительства вправе первоначально требовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не намерен требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

В случае отказа Застройщика удовлетворить требования Участника долевого строительства во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд, в т.ч. о соразмерном уменьшении цены объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

Стороны договорились, что указанные договоренности Сторон не являются ограничением/нарушением прав Участника как потребителя, т.к. направлены на ускорение устранения нарушенных прав Участника, вызванных обнаружением недостатков в Объекте.

## **7.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

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

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

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. При этом Застройщик обязан вернуть Участнику внесенные им денежные средства в течение 60 календарных дней с момента расторжения настоящего Договора. Застройщик вправе потребовать от Участника оплаты понесенных им расходов, связанных с исполнением Договора, в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в следующих случаях:

7.4.1. если оплата производится путем единовременного внесения всей суммы, указанной в п. 5.2. Договора - в случае просрочки оплаты на срок более чем 2 (Два) месяца со дня, следующего за датой, когда должен был быть произведен платеж;

7.4.2. если уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период – в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

7.4.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

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

7.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Застройщик имеет право взыскать с Участника неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ (ключевой ставки), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.7. Настоящий договор может быть расторгнут Участником в одностороннем порядке, в случаях:

7.7.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

7.7.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ;

7.7.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта;

7.7.4. в иных, установленных федеральным законом или Договором случаях.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

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

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

7.8.2. существенного изменения проектной документации Дома, в состав которых входит Объект, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений), в размере не более пяти процентов от общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений);

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

7.8.4. в иных установленных федеральным законом или Договором, случаях.

7.9. Обстоятельства, послужившие основаниями расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке, должны быть подтверждены документально.

7.10. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ (ключевой ставки), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случае, если Участником является гражданин, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

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

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

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

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

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

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

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту жительства или месту пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения.

9.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. В случае изменения условий настоящего Договора по инициативе Застройщика, Застройщик обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней путем направления извещения (уведомления) в соответствии с п.9.5. настоящего договора.

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

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

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

9.7. Настоящий Договор составлен в трёх подлинных идентичных экземплярах, один экземпляр передается Участнику, второй экземпляр остается у Застройщика, третий - для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

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

9.9. Участник долевого строительства как Залогодержатель земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого дома, дает своё безусловное согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика и (или) третьих лиц по кредитным договорам.

Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, объединение, перераспределение, выдел земельного участка, образование части земельного участка из земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего договора в период действия договора в соответствии с требованиями ст.11.2. Земельного кодекса РФ, а также заключение соглашения (соглашений) об установлении сервитута, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона №14-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела, объединения и перераспределения земельного участка земельные участки, не отведенные для строительства объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, объединение, перераспределение и образование части земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, объединение, перераспределение, образование части земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается объект, в какой-либо иной форме не требуется. Застройщик для выполнения действий, указанных в настоящем абзаце, проводит работы по межеванию земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела, объединения и перераспределения земельного участка.

Участник долевого строительства выражает свое безусловное согласие на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, не занятых Домом.

Участник долевого строительства, являясь Залогодержателем земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого дома, в соответствии со ст. 37 Федерального Закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)», дает безусловное согласие Застройщику на внесение земельного участка в качестве вклада в имущество любого хозяйственного общества.

9.10. Стороны дополнительно установили следующее: в силу своего назначения Объект является технически сложным имуществом, требующим соблюдения определенных правил и требований при его эксплуатации в целях сохранения его потребительских свойств.

В связи с этим, после передачи Объекта и в течение всего срока его эксплуатации Участник обязуется соблюдать специальные правила, установленные соответствующей инструкцией, передаваемой Участнику Застройщиком при подписании акта приема-передачи Объекта.

Указанная инструкция содержит определенный объем требований к эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения и водоотведения, иных составных частей Объекта.

В случае нарушения Участником (либо лицами, допущенными Участником к пользованию Объектом) в течение срока эксплуатации Объекта требований, указанных в инструкции, что привело либо могло привести к причинению ущерба Объекту либо ухудшению его потребительских свойств, включая, но не ограничиваясь, нарушение правил эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения и водоотведения, иных инженерных систем, оконных конструкций, дверей и т.п., ответственность за наступление негативных последствий возлагается на Участника.

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

9.12. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор должен быть передан Сторонами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области для осуществления государственной регистрации в течение 40 календарных дней с момента подписания настоящего Договора. В противном случае Стороны считаются не связанными какими-либо договорными обязательствами в рамках настоящего Договора. Возврат внесенных Участником денежных средств производится по правилам п. 7.3. настоящего Договора.

Прекращение Договора не освобождает стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

9.14. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Персональные данные Участника предоставляются в целях исполнения договора, а также в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика, информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

9.15. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и 1 – для регистрирующего органа.

9.16. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

Приложение №1- Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства;

Приложение №2- Техническое описание Объекта долевого строительства.

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «Инвестспецстрой»**

432071, г. Ульяновск, ул. Крымова, д.9

ИНН 7325116138 КПП732501001

ОГРН 1127325006335,

р/с 40702810069000031816

Ульяновское отделение №8588

ОАО «Сбербанк России»

к/с 30101810000000000602

БИК 047308602

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Г.С.Оганисян/

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**  
**Объекта долевого строительства на Плана этажа Объекта**

**ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА**

**Застройщик:**

Генеральный директор  
ООО «Инвестспецстрой»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Г.С.Оганисян/

## ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по ношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас)

### Квартира с условным номером

**Застройщик:**

Генеральный директор  
ООО «Инвестспецстрой»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Г.С.Оганисян/

**Техническое описание Объекта долевого строительства**

**Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:**

<i>№</i>	<i>Виды работ</i>	<i>Тип отделки</i>
1	Стены, перегородки внутриквартирные	
2	Двери	
3	Оконные блоки	
4	Монтаж системы водоснабжения	
5	Монтаж стояков канализации	
6	Установка сантехнических приборов	
7	Монтаж системы электроснабжения	
8	Монтаж системы отопления	
9	Покрытие пола	
10	Отделка стен	

**Застройщик:**

Генеральный директор  
ООО «Инвестспецстрой»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Г.С.Оганисян/