

ДОГОВОР № УДС 5-_-__
участия в долевом строительстве

Город Ульяновск

«___» _____ 2021г.

ООО Спецзастройщик «Железно Ульяновск», в лице Маюковой Яны Павловны, действующей на основании Доверенности 43 АА 1302847 от 01.03.2021 г., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гр. _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее по тексту – «Долевщик»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем вместе «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

I. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный договором срок построить (создать) согласно проектной документации **4-5 этажный Многоквартирный жилой дом №5 в 10 строительном квартале Заволжского района г. Ульяновска**, общей проектной площадью **5 792,99 кв.м** (далее по тексту - Дом), расположенный в **РФ, Ульяновская область, г. Ульяновск, Заволжский район**, на земельном участке с кадастровым номером **73:24:021001:12846** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать в собственность Долевщику Объект долевого строительства, определенный в п. 2.1 настоящего Договора. Долевщик со своей стороны обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять Объект долевого строительства в собственность.

1.2. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>.

1.3. До подписания настоящего Договора Долевщик ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Дому (проектной декларацией, планом создаваемого объекта, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок). Долевщику понятно содержание данных документов.

II. Объект долевого строительства.

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Долевщику, является жилое помещение - _____ **комнатная квартира** на _____ **этаже (строительный номер _____)**, **общей площадью _____ кв.м**, расположенная в _____ **секции 4-5 этажного Дома** (далее по тексту – Объект долевого строительства).

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства _____ **кв.м**, – сумма площадей её отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых **с понижающими коэффициентами**, установленными действующим законодательством (при наличии: площадь лоджии с коэффициентом 0,5, площадь террасы с коэффициентом 0,3).

Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет _____ **кв.м** и определяется как сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) **без учета неотапливаемых помещений** (лоджий, балконов, террас, холодных кладовых и тамбуров).

2.2. Номер Объекта долевого строительства является условным и уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и постановки его на кадастровый учет.

2.3. Объект долевого строительства передается Долевщику Застройщиком в состоянии, определенном в Приложении № 2 к настоящему Договору. Если в указанном приложении какой-либо вид работ или оборудования не поименован, он выполнению (установке) не подлежит. Застройщик оставляет за собой право изменить отделку фасада Дома, мест общего пользования, придомовую территорию.

III. Срок строительства и порядок передачи Объекта долевого строительства.

3.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома - **III квартал 2022 года**. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.

3.2. При невозможности сдачи объекта в указанный срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до окончания указанного в договоре срока обязан направить Долевщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Долевщика или вручается Долевщику лично под расписку.

3.3. При наличии у Застройщика сведений о получении Долевщиком информации и предложения об изменении Договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Долевщика от его получения или в связи с отсутствием Долевщика по указанному им адресу, если по истечении 20 календарных дней с

момента наступления вышеуказанных событий от Долевщика не получен письменный ответ, Долевщик считается надлежащим образом, уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий Договора и в случае неполучения письменного ответа при надлежащем уведомлении Долевщика, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием об изменении Договора или расторжения Договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

3.4. По завершении строительства и проведения кадастровых работ Застройщик направляет по почте заказным письмом сообщение о завершении строительства Дома и необходимости Долевщиком принять Объект долевого строительства в указанный Застройщиком срок.

3.5. Долевщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан произвести окончательные платежи по настоящему Договору и приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в п. 3.4 настоящего Договора.

3.6. Застройщик обеспечивает возможность осуществления осмотра и приемки Объекта долевого строительства в соответствии с режимом работы Застройщика в согласованное с Долевщиком время.

3.7. Долевщик имеет право отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи только в случае, если в результате осмотра Объекта долевого строительства сторонами был составлен Акт осмотра технического состояния и Акт выявленных недостатков/отступлений с перечнем несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, проектной документации.

После устранения несоответствий (недостатков) Объекта долевого строительства Долевщик обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 2 (двух) дней после уведомления Застройщика об устранении несоответствий (недостатков) или подписания акта об устранении недостатков.

3.8. Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Долевщику, вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в двух экземплярах в следующих случаях:

- при уклонении Долевщика от принятия Объекта долевого строительства;
- при немотивированном отказе Долевщика от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства;
- при неявке надлежащим образом уведомленного Долевщика о проведении сдачи-приемки Объекта долевого строительства;
- если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику с сообщением об отказе Долевщика от его получения или в связи с отсутствием Долевщика по указанному им адресу.

3.9. Неисполнение Долевщиком требования о принятии Объекта долевого строительства и наличие у Застройщика сведений о получении Долевщиком уведомления о готовности Застройщика передать Объект долевого строительства либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Долевщика от его получения или в связи с отсутствием Долевщика по указанному им почтовому адресу, в зависимости от того, что наступит раньше, свидетельствует об исполнении Застройщиком обязанности по уведомлению Долевщика о готовности передать Объект долевого строительства.

3.10. При неявке Долевщика для приемки Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, при отказе и (или) уклонении Долевщика от приемки Объекта долевого строительства, а также при несовершении Долевщиком необходимых действий, Застройщик вправе оформить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом с момента оформления указанного одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства на Долевщика переходит риск случайной гибели и (или) повреждения Объекта долевого строительства, бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом долевого строительства, оплате коммунальных услуг.

IV. Цена договора, сроки и порядок внесения платежей.

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства (цена Договора) составляет _____,00 (_____) рубль, что соответствует оплате _____ кв.м общей проектной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Долевщик обязуется внести денежные средства на специальный счет эскроу до ввода в эксплуатацию Дома, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Долевщика (депонента) в счет оплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

- Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, адрес электронной почты Банка - Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон 8 800 555 55 50

- Депонент: **ФИО**

- Бенефициар: **ООО Спецзастройщик «Железно Ульяновск»**

- Депонируемая сумма: _____,00 (_____) рубль

- Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы: в течение **5 (пяти) банковских дней** с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Ульяновской области.

- Срок депонирования депонируемой суммы: **30 марта 2023 года.**

4.2.1. Основание перечисления Бенефициару депонируемой суммы:

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

4.2.2. Основания прекращения депонирования денежных средств:

- истечение срока депонирования депонируемой суммы;
- перечисление денежных средств Бенефициару;
- расторжение настоящего Договора по соглашению сторон;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения настоящего Договора;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Цена Договора может быть изменена Застройщиком после заключения настоящего Договора, если Долевщик нарушил условия, установленные п. 4.2 настоящего Договора.

В этом случае цена Договора будет определяться исходя из расчета базовой стоимости 1 кв.м Объекта долевого строительства, определенной Застройщиком на момент предъявления соответствующего требования Долевщику.

4.4. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства уточняется после проведения кадастровых работ.

В случае увеличения или уменьшения общей проектной площади более чем на 0,5 кв.м Стороны производят окончательный взаиморасчет. Возврат за переплаченные кв.м или доплата за неоплаченные кв.м производится по цене за кв.м, действующей на момент заключения настоящего Договора.

V. Права и обязанности сторон.

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществлять функции Застройщика по строительству Дома.

5.1.2. Обеспечивать выполнение всего комплекса работ, вплоть до ввода Дома в эксплуатацию, согласно проекту и технических условий и с учетом п. 2.3. настоящего Договора.

5.1.3. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства Долевщику не позднее 6 (шести) месяцев после ввода Дома в эксплуатацию.

5.1.4. Устранить замечания Долевщика по качеству выполненных работ, если они не будут соответствовать проектной документации и требованиям СНиП, СП и другой нормативно-технической документации.

5.1.5. В момент подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать Долевщику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов.

5.2. Застройщик гарантирует, что:

- Объект долевого строительства относится к доле Долевщика;

- права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят, свободны от прав третьих лиц.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. Совершать необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц для выполнения строительно-монтажных и иных работ, заключать сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для создания Объекта долевого строительства.

5.3.2. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации вносить изменения в проектную документацию, включая архитектурные, структурные изменения, а также производить замену строительных материалов (оборудования), указанных в проектной документации, при соблюдении условия, что характеристики Объекта долевого строительства по его завершении будут соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации и действующим нормативам.

5.4. Долевщик обязуется:

5.4.1. Долевщик принимает долевое участие в финансировании строительства Объекта долевого строительства и обязуется произвести оплату в размере и порядке, предусмотренными настоящим Договором.

5.4.2. Долевщик с момента подписания акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе по обеспечению объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Дома в соответствии с действующим законодательством.

5.4.3. Сообщать в письменном виде Застройщику обо всех изменениях почтовых реквизитов, номеров телефонов, паспортных данных в десятидневный срок. В случае не уведомления вся корреспонденция направляется по адресу,

указанному в настоящем Договоре, и считается принятой Долевщиком надлежащим образом. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Долевщик.

5.4.4. Уступка Долевщиком прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга путем подписания трехстороннего Договора уступки между Застройщиком, Долевщиком и Новым участником долевого строительства.

5.4.5. Самостоятельно нести расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

VI. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

6.1. Настоящий договор подписывается Сторонами в **трех экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между Сторонами.

6.3. Все изменения и дополнения настоящего договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в виде дополнительного соглашения к договору или иного документа.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Застройщика в случае неисполнения Долевщиком обязанностей, предусмотренных в п. 4.2 Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.5. О расторжении Договора Застройщик уведомляет Долевщика в порядке и сроки, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

6.6. В случае расторжения Долевщиком настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных в ПАО «Сбербанк России» сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Долевщику, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Долевщику для оплаты цены настоящего Договора, если такое условие предусмотрено Кредитным договором.

VII. Порядок разрешения споров.

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Споры и разногласия Сторон разрешаются в судебном порядке.

VIII. Ответственность сторон.

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Долевщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает неустойку (пени) в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

8.3. При нарушении Долевщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы просроченных к внесению денежных средств за каждый день просрочки.

8.4. При невозможности своевременной оплаты Стороны имеют право договориться об изменении внесения платежей.

IX. Форс – мажор.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение принятых на себя по настоящему договору обязательств, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: стихийных бедствий, эпидемий, взрывов, пожаров и иных чрезвычайных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства. О наступлении таких обстоятельств, сторона обязана письменно уведомить другую сторону.

X. Дополнительные условия и заключительные положения.

10.1. Право собственности на Объект долевого строительства у Долевщика возникает на основании акта приема-передачи с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке и только после окончательного расчета. При этом, одновременно с правом собственности на квартиру Долевщик приобретает долю в праве общей собственности на общее имущество в Доме, которая пропорциональна

размеру общей площади приобретаемого Долевщиком Объекта долевого строительства. Все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, несет в полном объеме Долевщик.

10.2. Во исполнение пункта 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, до заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, определенной в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ или до момента выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом, управление многоквартирным домом осуществляется либо самим Застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

10.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.

Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов 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, проведенного самим Долевщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Долевщику 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.

10.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Все расходы по государственной регистрации Договора, договора уступки права требования на новых участников долевого строительства несет в полном объеме Долевщик и (или) новые участники долевого строительства.

10.5. Выполнение отделочных, электротехнических, сантехнических и иных работ в помещении производится Долевщиком за его счёт после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, если иное не установлено Договором.

10.6. Долевщик после оформления в собственность Объекта долевого строительства может производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в помещении лишь с согласия проектной организации и уполномоченных органов.

10.7. Стороны договорились, что изменение проектной документации, не повлекшей изменения объекта долевого строительства, не является существенным и не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего договора Долевщиком.

10.8. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта долевого строительства, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.9. Подписывая настоящий Договор, Долевщик дает согласие Застройщику на осуществление следующих действий:

- на проведение Собственником/Застройщиком межевания (раздела, выдела, объединения, перераспределения) Земельного участка, указанного в настоящем договоре и на котором ведется строительство Дома, в соответствии с земельным, градостроительным законодательством Российской Федерации (в том числе работ по утверждению границ участка, по постановке его и образованных участков на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.);

- на образование новых земельных участков, с предоставлением Собственнику/Застройщику права самостоятельного согласования (уточнения) местоположения границ и/или площадей вновь образованных земельных участков, и постановку на кадастровый учет (временный кадастровый учет) вновь сформированных земельных участков в порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации и последующим оформлением права собственности и (или) права аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок;

- на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Долевщика вновь образованного земельного участка или права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство дома; на прекращение залога на вновь образованных земельных участках, на которых не осуществляется строительство Дома;

- на передачу в залог **банкам** вновь образованных земельных участков, права аренды земельного участка (вновь образованных земельных участков), а также на передачу земельного участка/земельных участков в субаренду, на уступку права аренды;

- на приобретение в собственность либо в аренду земельного участка (образованных земельных участков), на отчуждение любым способом, установленным законом, земельного участка и (или) вновь образованных земельных участков третьим лицам **за исключением земельного участка, на котором строится (расположен) Объект.**

10.10. Подписывая настоящий Договор, Долевщик дает свое согласие Застройщику:

- на обработку своих персональных данных, указанных в Договоре;
- на обмен персональными данными, указанными в Договоре, с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору;
- на любое информирование (в том числе на эл.адрес, на телефон с помощью sms и др.) на указанные контактные данные Долевщика в Договоре.

В связи с этим настоящий Договор является письменным согласием Долевщика на обработку персональных данных, на обмен персональными данными с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору и информирование Застройщиком. Обработка и обмен персональными данными и информирование Долевщика могут осуществляться только в целях исполнения настоящего Договора.

10.11. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1- План этажа;
- Приложение № 2- Параметры (характеристики) Объекта долевого строительства.

Адреса и подписи сторон.

Застройщик:

ООО Спецзастройщик «Железно Ульяновск»

Юридический адрес: 432071, г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 32А, пом.1

ИНН 7325165417, КПП 732501001, ОГРН 1197325007901

р/с 40702810027000010603 в Кировском отделении №8612 ПАО Сбербанк

кор/сч 30101810500000000609 в Отделении Киров, БИК 043304609

_____/Я.П. Маюкова/

Долевщик: _____ : см. преамбулу договора

г. _____

_____/_____/