

**ДОГОВОР**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №\_\_ - \_\_**

Город Ульяновск

\_\_\_. \_\_. 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Рябова Александра Ивановича, действующего в соответствии с Уставом, с одной стороны, и

**Гражданин (ка) РФ – \_\_\_\_\_**, действующий от своего имени,

в дальнейшем именуемая **«Участник долевого строительства»/ «Участник»**, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ**

Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

- 1.1. Участник долевого строительства, Участник** – физические (юридические) лица, заключившие Договор и вносящие денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях Договора.
- 1.2. Многоквартирный жилой дом - Многоквартирный жилой дом №2** – жилой дом на 304 квартиры, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, номер дома по проектной документации №2. Место расположения Многоквартирного дома указано в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 1.3. Квартира** – жилое помещение, общей площадью \_\_\_\_\_ **кв.м.**, а именно: **\_ -комнатная** квартира, проектный **номер \_\_\_\_\_**, расположенная на **\_\_ -м этаже** Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.2. Договора, подлежащая передаче в собственность Участника долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.  
Общая проектная площадь Квартиры (с учетом площади балкона/лоджии без понижающего коэффициента) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м. +/- 1,5 кв. м.  
После присвоения административного адреса Многоквартирному дому номера Квартир могут измениться. Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении №2 «План объекта долевого строительства» и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.
- 1.4. Объект долевого строительства, Объект** – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома пропорционально общей площади Квартиры.
- 1.5. Земельный участок** – земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома:  
Кадастровый номер: **73:24:040502:1655;**  
Площадь земельного участка: 14 586,0 кв.м.;  
Категория земель: земли населенных пунктов;  
Разрешенное использование Земельного участка: под строительство двух пятиэтажных многоквартирных жилых домов.  
Земельный участок находится в залоге у ПАО Банк ВТБ по договору ипотеки, заключенному в обеспечение исполнения обязательств по договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 2021 г., заключенному с ПАО Банк «ВТБ».

- 1.6. **Закон о долевом строительстве** - Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с последующими изменениями и дополнениями.
- 1.7. **Застройщик** - юридическое лицо, являющееся арендатором Земельного участка и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) на этом Земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом строительстве.
- 2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:
- ✓ получил разрешение на строительство №73-73-083-2021 от 10.06.2021г., выданное Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.
  - ✓ Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка с правом выкупа от «19» мая 2021г., заключенного с собственником Земельного участка ООО «СЗ СтройАктив» на срок до «19» мая 2024г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости «31» 05 2021г. за №73:24:040502:1655-73/049/2021-4.
  - ✓ разместил (опубликовал) Проектную декларацию в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве в ЕИСЖС «\_\_\_» июля 2021 года 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 построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства для оформления в собственность Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и принять Объект долевого строительства.
- 3.2. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).
- 3.3. Срок завершения строительства Многоквартирного дома определяется датой выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и установлен не позднее 31 марта 2023 года. Срок завершения строительства Многоквартирного дома, указанный в Договоре, может быть сокращён Застройщиком в одностороннем порядке.
- 3.4. Срок передачи Объекта Участнику – 3 квартал 2023 года.
- 3.5. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении №3 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

## 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 4.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 3 к Договору, расходы, связанные с благоустройством территории, прилегающей к Многоквартирному дому, сумма денежных средств на оплату процентов, уплачиваемых Застройщиком по привлекаемым кредитам и займам, затраты, связанные с их оформлением, прочие накладные расходы и суммы расходов, произведенных до момента привлечения денежных средств Участника долевого строительства, а также другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.
- 4.2. **Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)**  
**рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

4.3. Участник оплачивает цену Договора в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек, НДС не облагается**, оплачивается Участником за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор участия в строительстве) счет эскроу, открытый в **Банк ВТБ (ПАО)**.

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в Договоре участия в строительстве предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила);

- Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая Договор участия в строительстве и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом);

Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий;

Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в **Банк ВТБ (ПАО)** (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Счет эскроу:** Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота не позднее даты открытия счета эскроу.

**Бенефициар (Застройщик):** ООО «Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа», ИНН 7329001297, ОГРН 1107325005094.

**Депонент – \_ФИО\_ Паспортные данные Дата рождения (иные реквизиты, идентифицирующие клиента).**

**Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество).** Адрес места нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 адрес электронной почты: [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru), номер телефона: (8422) 41-62-06.

Объект долевого строительства (вид объекта, строительный адрес, этаж (если применимо), проектная площадь, номер и дата выдачи разрешения на строительство и др.) –, **этаж** \_\_\_\_, **проектная площадь** \_\_\_\_, разрешение на строительство №73-73-067-2021 от 25.05.2021г., выданное Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_.

**Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу:**

**а) Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – \_\_\_\_\_;**

**б) Источники формирования Депонируемой суммы:**

- \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей ипотечный кредит, предоставленный Банком ВТБ (ПАО) Депоненту на основании кредитного договора;

- \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей собственные средства Депонента;

**в) Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по следующему графику:**

- \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей в срок не позднее \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ за счет \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей в срок не позднее \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ за счет \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей в срок не позднее \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ за счет \_\_\_\_\_.

**Срок условного депонирования:** не более 6 (Шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию.

Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации – не позднее 30 июня 2023 года.

**Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу:**

**В пользу Бенефициара:**

р/с 40702810121240000130

Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с: 30101810145250000411 в Главном управлении Банка России по Центральному федеральному округу г. Москва

БИК: 044525411

ИНН: 7702070139

КПП: 770943002

Реквизиты банковского счета Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу денежные средства со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством: \_\_\_\_\_.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной **Банк ВТБ (ПАО)** в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными **Банк ВТБ (ПАО)** на официальном сайте [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях **Банк ВТБ (ПАО)**, в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- 1) истечение срока условного депонирования;
- 2) перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- 3) расторжение либо отказ от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ;
- 4) возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:** не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия **Банк ВТБ (ПАО)** счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

- 4.4. Право собственности на Объект возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.
- 4.5. Согласно п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ право залога у Застройщика на Объект долевого строительства до момента полной оплаты по договору не возникает.
- 4.6. Настоящим Стороны установили, что площадь Объекта, указанная в п.1.3. Договора, является проектной и подлежит уточнению по результатам обмера Объекта организацией, проводящей техническую инвентаризацию Объекта. В случае обнаружения при обмере Объекта факта увеличения или уменьшения размеров общей площади Объекта (без учета балкона/лоджии) свыше допустимого отклонения, установленного настоящим договором, стоимость Объекта пропорционально изменяется соглашением сторон.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. Застройщик обязуется:

- 5.1.1. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.
- 5.1.2. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Многоквартирного дома (до подписания Акта приема-передачи).
- 5.1.3. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пусконаладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.
- 5.1.4. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.3. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.
- 5.1.5. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

### 5.2. Участник долевого строительства обязуется:

- 5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.
- 5.2.2. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

- 5.2.3. Самостоятельно оплачивать государственные пошлины, связанные с регистрацией настоящего Договора, соглашений к нему, нести расходы по оформлению технического плана на Объект долевого строительства, кадастрового паспорта и других документов, необходимых для реализации названных мероприятий, а также по государственной регистрации прав на Объект долевого строительства.
- 5.2.4. Участник обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области, с заявлением о регистрации 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.
- 5.2.5. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.
- 5.3. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.
- 5.4. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить в **Банк ВТБ (ПАО)** заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу. Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Сбербанк в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.
- 5.5. Обязательства Сторон по Договору считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.

## 6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в сроки, установленные Договором, или одностороннему акту приема-передачи, составленному Застройщиком в установленных законом случаях.
- 6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить 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 заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично.
- 6.3. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения сообщения о готовности Объекта к передаче приступить к приемке Объекта и подписать акт приема-передачи в установленном Законом порядке.
- 6.4. Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком даты и времени для приемки Объекта долевого строительства, в пределах срока, установленного в Договоре для передачи Объекта долевого строительства.
- 6.5. 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, начисленные за период, начиная со дня наступления предельного срока принятия Объекта Участником до даты оформления одностороннего акта передачи Объекта, взыскиваются Застройщиком в полном объеме с Участника в судебном порядке.
- 6.6. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям Договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:
- ✓ безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
  - ✓ соразмерного уменьшения цены Договора;
  - ✓ возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 6.7. Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим Договором.
- 6.8. В случае отсутствия возможности у Участника нести самостоятельно расходы на содержание Объекта и находящегося в его долевой собственности общего имущества Дома с момента подписания акта приема-передачи Сторонами либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта, Участник обязуется возместить Застройщику понесенные им расходы на содержание Объекта в соответствии с действующим законодательством.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 7.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.  
Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства.
- 7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства, при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату.
- 7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные

в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

- 8.1. Участник вправе 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.
- 8.2. Уступка Участником прав требования по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 8.3. 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.
  
- 8.4. Участник обязуется в течение 10 рабочих дней после государственной регистрации Договора уступки прав требования по Договору передать Застройщику один подлинный экземпляр Договора уступки, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 9.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в порядке и размере, предусмотренном законодательством РФ.
- 9.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа и/или нарушения установленного Договором срока принятия Объекта долевого строительства Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) и возмещает другие убытки в порядке и размере, предусмотренном законодательством РФ.
- 9.3. Неустойка в пользу Застройщика подлежит начислению и оплате в случае предъявления Застройщиком соответствующего письменного требования.
- 9.4. 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.
- 9.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине одной из Сторон, виновная Сторона возмещает другой стороне расходы, понесённые такой стороной для исполнения Договора, в том числе по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

- 10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных



действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору.

- 10.2. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору переносится на время действия таких обстоятельств.
- 10.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.
- 10.4. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

## **11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.
- 11.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Застройщик вправе потребовать от Участника оплаты понесенных им расходов, связанных с исполнением Договора, в соответствии с действующим законодательством. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства при расторжении настоящего Договора производит Эскроу-агент, в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условиями договора счета эскроу.
- 11.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.
- 11.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.
- 11.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 11.6. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 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".
- 11.7. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора в случаях, подразумевающих вину Участника, предусмотренных законодательством, возлагаются на Участника.
- 11.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, когда он допускается законом, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иной срок не установлен действующим законодательством РФ. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## **12. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 12.1. 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 инструкцией по эксплуатации, передаваемой Участнику Застройщиком при подписании акта приема-передачи Объекта.
- 12.2. В случае нарушения требований, указанных в инструкции по эксплуатации, Участником (либо лицами, допущенными Участником к пользованию Объектом) в течение как гарантийного срока, так и срока эксплуатации Объекта, что привело либо могло привести к причинению ущерба Объекту или третьим лицам, ответственность за наступление негативных последствий возлагается на Участника.
- 12.3. Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, производить замену материалов и оборудования на аналогичные, а также изменять параметры отделки фасадов, помещений общего пользования, благоустройства на прилегающей территории.
- 12.4. Участник дает согласие Застройщику 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 информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником настоящего Договора, на неопределенный срок, без оформления дополнительных документов. После выполнения Сторонами условий Договора, согласие может быть отозвано Участником в любой момент путем направления письменного заявления Застройщику не менее чем за месяц до момента отзыва согласия.
- В случае изменения паспортных данных, адресов, платежных 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.
- 12.5. Подписание настоящего Договора Участник выражает безотзывное и безусловное согласие на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с образованием земельных участков из принадлежащего Застройщику на праве аренды Земельного участка, в результате объединения, перераспределения вышеуказанного земельного участка с земельными участками, принадлежащими Застройщику на праве собственности и/или праве аренды, на усмотрение Застройщика, в соответствии со ст. 11.2, 11.6, 11.8, 11.9 Земельного кодекса РФ, а также выражает согласие на внесение соответствующих изменений в проектную документацию многоквартирного жилого дома, указанного в п.1.2. Договора, и на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации возникновения.
- 12.6. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 12.7. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение одного месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.
- 12.8. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон к Договору в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 12.9. 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 (Четырнадцати) дней, извещение считается произведенным надлежащим образом. Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учётом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика с использованием одного из доменных имён: <https://dars-development.ru/>.

Участник согласен на использование своих персональных данных с целью получения рекламных и информационных сообщений от Застройщика.

- 12.10. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.
- 12.11. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса РФ Стороны соглашаются, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора. Настоящий 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 15 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. 11.2. настоящего Договора. Прекращение Договора не освобождает стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.
- 12.12. Договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 12.13. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:  
Приложение № 1 – «Схема планировочной организации земельного участка»;  
Приложение № 2 – «План Объекта долевого строительства»;  
Приложение № 3 – «Техническое описание Объекта долевого строительства».

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик Инвестиционная  
группа Основа»

432017, Ульяновская обл., Ульяновск г, Карла Либкнехта ул.,  
дом № 19А, этаж 4, офис 414  
ИНН 7329001297 КПП 732501001  
ОГРН 1107325005094

**Участник долевого строительства:**

**ФИО**

**Банковские реквизиты:**

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

**Банковские реквизиты:**

р/с 40702810121240000130

Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с: 30101810145250000411 в Главном управлении Банка  
России по Центральному федеральному округу г. Москва

БИК: 044525411

ИНН: 7702070139

КПП: 770943002

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

**Приложение №1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**Схема планировочной организации земельного участка**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

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

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

**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
от \_\_.\_\_.2021г. № \_\_\_\_\_

**План Объекта долевого строительства**

**План Объекта долевого строительства**

**План квартиры №**

**Застройщик:**

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

**Участник долевого строительства:**

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

**Приложение № 3**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
от \_\_. \_\_. 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**Техническое описание Объекта долевого строительства**

**1. Описание Многоквартирного дома:**

1	Вид	Многоквартирный дом
2	Назначение	
3	Этажность	11
4	Общая площадь	23 669,38 м <sup>2</sup>
5	Класс энергоэффективности	«_»
6	Класс сейсмостойкости	-
	<b>Конструктивные части:</b>	
7	Фундамент	
8	Наружные стены	
9	Полэтажные перекрытия	
10	Кровля	
11	Лифт	

**Описание Квартиры: Квартира (предварительный номер):**

1.	1	Назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое помещение)	Жилое помещение
2		Этаж	_ этаж
3		Общая площадь Квартиры	___ м <sup>2</sup>
4		Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас	Количество комнат – _

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

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

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