

ДОГОВОР №Сур1/

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным магазином

г. Ульяновск

«___» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СМУ-173», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Оганисяна Артура Славовича, действующего на основании Устава, и

_____, именуемый (-ая) в дальнейшем именуемая «Участник» либо «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕДМЕТ 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», а также другими нормативными правовыми актами.

Строительство Многоквартирного жилого дома, указанного в п.1.4. настоящего Договора, осуществляется Застройщиком в соответствии с Разрешением на строительство №73-73-178-2020, выданным 16.11.2020 г. Управлением архитектуры и градостроительства администрации г. Ульяновска (предыдущий №73-73-034-2020 от 04.03.2020, №73-73-332-2018 от 18.05.2018).

1.2. Земельный участок с кадастровым номером 73:24:021012:38 площадью 11 807 кв.м. принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора уступки прав аренды земельного участка от «01» октября 2020 г., заключенного с ООО «Специализированный застройщик «Инвестспецстрой» (ИНН 7325164678), зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости «03» ноября 2020 г. за №73:24:021012:38-73/049/2020-10. Наличие прав и обязанностей на земельный участок подтверждается договором аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 09.04.2010 г. №02/24-717.

1.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Многоквартирному жилому дому, в том числе с проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в Единой информационной системе жилищного строительства. Участнику понятно содержание данных документов. Участник долевого строительства согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию.

1.4. 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 №1 со встроенно-пристроенным магазином в 17 квартале севернее дома №25 по проспекту Врача Сурова в Заволжском районе г.Ульяновска (далее - «Дом») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п.1.5. 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:

| | |
|---|---|
| Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости | Многоквартирный жилой дом №1 со встроенно-пристроенным магазином |
| Назначение объекта | жилое |
| Количество этажей | 16 |
| Количество подземных этажей | 1 |
| Количество секций | 2 |
| Общая площадь | 8 349,81 кв.м. |
| Фундамент | Забивные сваи с ростверком |
| Каркас | Монолитный железобетонный каркас |
| Материал наружных стен | Наружные стены жилого дом – наружный слой: минераловатные плиты «Штукатурный фасад», внутренний слой: керамзитобетонные блоки, монолитные железобетонные колонны и пилоны |
| Стены внутренние и перегородки | Керамзитобетонные блоки |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Класс энергоэффективности | В (высокий) |
| Сейсмостойкость | - |

1.5. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

| | | |
|-------------|--|-----------------|
| 1. | ПРОЕКТНЫЙ НОМЕР КВАРТИРЫ | |
| 2. | Количество комнат | |
| 3. | Площадь комнат | |
| 3.1. | в т.ч. площадь комнаты 1 | |
| 3.2. | в т.ч. площадь комнаты 2 | |
| 3.3. | в т.ч. площадь комнаты 3 | |
| 4. | Количество лоджий | |
| 5. | Площадь лоджий (100%) | |
| 5.1. | в т.ч. площадь лоджии 1 | |
| 5.2. | в т.ч. площадь лоджии 2 | |
| 6. | Количество помещений вспомогательного использования | |
| 7. | Площадь помещений вспомогательного использования: | |
| 7.1. | в т.ч. площадь кухни | |
| 7.2. | в т.ч. площадь санузла | |
| 7.3. | в т.ч. площадь ванной комнаты | |
| 7.4. | в т.ч. площадь коридора (прихожей) | |
| 8. | Этаж | |
| 9. | Секция (подъезд) | |
| 10. | Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5. ст.15 ЖК РФ) | |
| 11. | Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений с применением понижающего коэффициента | |
| 12. | Жилая площадь Объекта долевого строительства | |
| 13. | Назначение Объекта долевого строительства | Жилое помещение |

1.6. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в **Строительном варианте.**

Место расположения объекта долевого строительства, планировка и его технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложениях, являются неотъемлемыми частями Договора.

1.7. 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.

1.8. 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.

1.9. 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.

1.10. Планируемый срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - **«20» мая 2022 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.

1.11. **Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства составляет 90 рабочих дней с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.** Момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию определяется датой выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Цена настоящего 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 РФ.

2.2. Цена настоящего Договора составляет _____

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

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

2.3.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow Sberbank@sberbank.ru. номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «СМУ-173»

Депонируемая сумма: _____

НДС не облагается. **Срок условного депонирования денежных средств:** не позднее 15.11.2022 года (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – не позднее 20.05.2022 г.).

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

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

2.4. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- денежные средства в размере _____

НДС не облагается оплачиваются Участником долевого строительства в срок до _____

2.5. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора досрочно. При этом Депонируемая сумма не может быть внесена на Счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора и позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу.

2.6. Стороны настоящим установили, что площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.5. Договора, являются проектной и является основой для производства расчета стоимости Объекта долевого строительства. Площадь объекта долевого строительства 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 изменение площади Объекта долевого строительства.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

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. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению в соответствии со ст.18 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».

3.1.3. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного жилого дома.

3.1.4. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в вышеуказанный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.4. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

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.

3.2.2. Завершить строительство дома и передать Объект долевого строительства Участнику ранее сроков, оговоренных Сторонами в настоящем Договоре.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или одностороннего акта приема-передачи объекта.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

4.1. Участник обязан:

4.1.1. Уплатить Цену договора путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, установленные в п.п. 2.3. 2.4. Договора, на открытый в Уполномоченном банке Счет эскроу.

4.1.2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

4.1.3. Нести расходы (затраты) по содержанию (эксплуатации) Объекта долевого строительства, мест общего пользования и общего имущества Дома, находящегося в долевой собственности Участника, с момента подписания Сторонами передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта. Данная обязанность возникает у Участника долевого строительства независимо от времени государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.4. 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.

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, распределяются между Участником долевого строительства и Застройщиком в соответствии с действующим законодательством.

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

4.1.6. Не производить никаких перепланировок и переоборудования в Объекте долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участником на него.

4.1.7. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5. ГАРАНТИИ

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества Объекта долевого строительства является акт приемочной комиссии о вводе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

5.2. 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.

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.

5.3. 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.

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.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. 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.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

6.4. Участник долевого строительства имеет право до подписания передаточного акта потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям Договора, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства. После устранения Застройщиком недостатков Участник долевого строительства обязан подписать передаточный акт.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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. 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.

7.4. 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.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Застройщик вправе потребовать от Участника оплаты понесенных им расходов, связанных с исполнением Договора, в соответствии с действующим законодательством.

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

7.6.1. 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;

7.6.2. 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;

7.6.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7.7. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора в указанных в п.7.6. настоящего Договора случаях, либо в иных случаях, подразумевающих вину Участника, предусмотренных законодательством, возлагаются на Участника долевого строительства.

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

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

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

7.8.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта;

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

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. В случае уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (передаточный акт) Объекта долевого строительства.

8.4. В случае уступки прав требований по настоящему договору все расходы по оформлению вышеуказанной уступки прав требования несет Участник долевого строительства.

8.5. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. 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.

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

9.3. Сторона, для которой создалась 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.

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

10.2. 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.

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

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

10.7. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на хранение, использование и передачу Застройщику своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, исключительно в целях проведения опросов и обработки их результатов, хранения информации о покупателях с целью информирования указанной компанией покупателей о мероприятиях, имеющих отношение к реализуемым Объектам долевого строительства Участнику долевого строительства, а также о других продуктах и услугах Застройщика. Указанные данные могут быть использованы в течение 2 (двух) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства без оформления дополнительных документов. Настоящим Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика в случае своего несогласия с дальнейшим хранением, использованием и передачей своих персональных данных.

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

10.10. 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.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ «СМУ-173»

Юрид.адрес: 115114, г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, д. 5, стр.1

ИНН 7325146750, КПП 772501001, ОГРН

1167325064235,

р/с 40702810469000004045

банк Ульяновское отделение № 8588 ПАО

СБЕРБАНК

к/с 3010181000000000602, БИК 047308602

тел. (8422) 68-77-68

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ **А.С. Оганисян** _____

Приложение №1
к договору № Сур1/_____
долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
от «___» _____ 202__ года

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Объекта долевого строительства на Плана этажа Объекта

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «СЗ «СМУ-173»

Участник долевого строительства:

_____ **А.С. Оганисян**

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА
Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

| <i>№</i> | <i>Виды работ</i> | <i>Тип отделки</i> |
|----------|-----------------------------------|--|
| 1 | Стены, перегородки | Перегородки – керамзитобетонные блоки |
| 2 | Наружная двери | Межкомнатные двери – отсутствуют. Входная дверь – металлическая без отделки откосов |
| 3 | Оконные блоки | Заполнение оконных проемов– пластиковые окна с двухкамерными стеклопакетами из ПВХ-профилей без установки подоконников и отделки откосов |
| 4 | Монтаж системы водоснабжения | Холодное водоснабжение: Трубопроводы систем водоснабжения: стояки, из стальных водо-газо-проводных оцинкованных труб. Трубопроводы горячего водоснабжения: стояки из стальных водо-газо-проводных оцинкованных труб. |
| 5 | Монтаж стояков канализации | Выпуски бытовой канализации запроектированы из безнапорных полиэтиленовых труб. |
| 6 | Установка сантехнических приборов | Для учета расхода холодной и горячей воды в квартирах предусмотрены счетчики |
| 7 | Монтаж системы электроснабжения | Без электрической разводки, с установленным электрическим счетчиком в этажном щитке, с подводкой электрической сети с вводом в помещение |
| 8 | Монтаж системы отопления | Водо-газо-напорная стальная труба, приборы отопления |
| 9 | Покрытие пола | Цементнопесчаная подготовка |
| 10 | Отделка стен | отсутствует |

Виды работ, не выполняемых Застройщиком:

Застройщик не устанавливает:

- санфаянс (ванна, смесители для ванны, мойки, умывальники, унитазы), сантехоборудование (сmyвной бачок) и водоразборную арматуру;
- электроплиту, розетки и выключатели.

Застройщик не осуществляет:

- отделку потолков, стен;
- не производит разводку труб ГВС, ХВС.

Другие материалы и оборудование, не указанные в настоящем описании, в объекте долевого строительства отсутствуют.

Участник долевого строительства подтверждает, что он надлежащим образом уведомлен о состоянии объекта, в котором он подлежит передаче по настоящему договору и претензий к состоянию объекта не имеет.

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «СЗ «СМУ-173»

Участник долевого строительства:

_____ **А.С. Оганисян** _____