

ДОГОВОР № ____ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Ульяновск

« ____ » _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СолкомСтрой», ОГРН - 1197325004139, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Царевой Валентины Григорьевны, действующей на основании доверенности 73 А А 1996191 выданной 21 апреля 2021 года Покровой Риммой Максудовной нотариусом нотариального округа город Ульяновск, зарегистрировано в реестре за № 73/61-н/73-2021-2-492

и _____, _____ года рождения (паспорт гражданина РФ: серия _____, номер _____, выдан _____ « ____ » _____ 20__ года, код подразделения _____), зарегистрирован _____ по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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», а также другими нормативными правовыми актами.

1.2. В соответствии с Разрешением на строительство № 73-73-014-2021 от 29.01.2021 г. и настоящим Договором Застройщик обязуется построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц **многоэтажный жилой дом в Засвияжском районе г. Ульяновска на земельном участке с кадастровым номером 73:24:030306:1339, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, пер.Октябрьский** (далее по тексту – *Многоквартирный дом*), и, после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.3. Земельный участок с кадастровым номером **73:24:030306:1339** принадлежит застройщику на основании договора аренды. Договор аренды зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «10» декабря 2020 г. сделана запись регистрации № 73:24:030306:1339-73/049/2020-5.

1.4. Многоквартирный жилой дом имеет следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Этажность	11
Общая площадь	4574,7 кв.м.
Материал наружных стен	Кирпичный - утеплитель – минераловатная плита, наружный слой – фасадная штукатурка
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные многопустотные плиты
Класс энергоэффективности	A+
Сейсмостойкость	5 баллов

1.5. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Многоквартирному дому, в том числе с проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, 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.

1.6. По окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик передает Участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру) (далее по тексту – *Объект долевого строительства*), которое имеет следующие характеристики:

Однокомнатная квартира № _____ (номер предварительный) на _____ этаже, общей площадью _____ кв.м. (согласно проектно-сметной документации включающей площадь помещений вспомогательного характера, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, в т.ч. площадь лоджии, а также места общего пользования и коммуникации в общую долевую собственность совладельцев объекта, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенного жилого дома). Площадь квартиры является проектной. Фактическая площадь уточняется по данным технической инвентаризации на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и указывается в акте приема-передачи. Планировка квартиры обозначена на плане, являющемся неотъемлемой частью и Приложением № 2 к настоящему договору. Стороны допускают, что площадь отдельных помещений квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры (не будет являться ухудшением качества квартиры) и существенным изменением условий договора.

Описание **Объекта долевого строительства**, подлежащего передаче **Участнику долевого строительства** по условиям настоящего Договора определены **Сторонами** в Приложении № 1.

У **Участника долевого строительства** 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 жилые помещения.

1.7. Указанный в пункте 1.2. Договора адрес является строительным адресом строящегося дома. После окончания строительства и ввода в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** до его передачи **Участнику долевого строительства** в соответствии с условиями настоящего Договора несет **Застройщик**.

1.9. Срок завершения строительства **Многоквартирного дома** определяется датой выдачи разрешения на ввод **Многоквартирного дома** в эксплуатацию и ориентировочно установлен **«26» июня 2022 года**.

1.10. Срок передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства:** не позднее 26 октября 2022 года. 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 возмещение затрат на строительство (создание) **Объекта долевого строительства** и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**. Цена настоящего Договора подлежит уплате **Участником долевого строительства** путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** или иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ по соглашению сторон.

2.2. Цена настоящего Договора составляет: _____ (_____) рублей **00 копеек**, НДС не облагается. Стороны настоящим установили, что денежные средства, оплаченные **Участником долевого строительства** по Договору, не израсходованные **Застройщиком** непосредственно на строительство **Многоквартирного 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 обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления **Застройщику** (бенефициару), на следующих условиях:

2.3.1. Эскроу-агент: Филиал _____

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик СолкомСтрой»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 26 июня 2022г. (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 26 июня 2022г.).

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства информации о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

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

• Сумма в размере _____ (_____) рублей подлежит оплате в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

2.4. Право собственности на **Объект долевого строительства** возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующем законодательством РФ порядке.

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 дома. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу.

2.5. Стороны настоящим установили, что площадь Объекта долевого участия, указанная в п. 1.7. Договора, является проектной и является основой для производства расчета стоимости **Объекта долевого строительства**. Площадь **Объекта долевого строительства** подлежит уточнению по результатам обмера **Объекта долевого строительства** организацией, проводящей кадастровые работы на **Объекте долевого строительства**. 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. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

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

3.1.2. Сообщать **Участнику долевого строительства** по его требованию о ходе выполнения работ по строительству **Многоквартирного дома**.

3.1.3. В случае если строительство **Многоквартирного дома** не может быть завершено в вышеуказанный срок, **Застройщик** не позднее, чем за два 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. Обеспечить **Участнику долевого строительства** право на оформление (после завершения строительства **Многоквартирного дома** и его ввода в эксплуатацию, передачи **Объекта долевого строительства** по передаточному акту) права собственности на **Объект долевого строительства**, указанный в п. 1.7. настоящего Договора, путем передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области, разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** или нотариально удостоверенную копию этого разрешения.

3.1.5. Передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства**, подключенный к основным инженерным сетям и коммуникациям (водоснабжение, энергоснабжение, канализация), в установленный настоящим договором срок.

3.1.6. 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 долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный Договором срок или при его отказе (уклонении) от принятия **Объекта долевого строительства** **Застройщик** по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт о передаче **Объекта долевого строительства**. При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта.

3.2.2. **Застройщик** вправе завершить строительство **Многоквартирного дома** и передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства** ранее сроков, оговоренных Сторонами в настоящем Договоре.

3.2.3. Без согласия **Участника долевого строительства** вносить любые изменения в проектную документацию.

Стороны соглашаются, что изменение проектной документации не будет являться для Участника существенным, в частности, в следующих случаях:

- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования многоквартирного жилого дома, не создающие препятствий к использованию жилым помещением;
- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований нормативно-правовых актов и/или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- иные необходимые изменения, обусловленные обстоятельствами, в т.ч. не зависящими от волеизъявления Застройщика.

3.2.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или одностороннего акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить Цену договора путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, установленные в пп. 2.3.1, 2.3.2 Договора, на открытый в Уполномоченном банке Счет эскроу.

3.3.2. 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 пяти 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.

3.3.3. После подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** нести расходы, связанные с регистрацией права собственности на **Объект долевого строительства**, в том числе:

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности **Участника долевого строительства** на **Объект долевого строительства** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области.

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 РФ.

3.3.4. Использовать **Объект долевого строительства** в соответствии с его назначением.

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

3.3.6. В связи с проектировочными особенностями Многоквартирного дома, Участник долевого строительства не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений **Многоквартирного дома**, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.3.7. В случае осуществления ремонтных работ после государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, предполагающих перепланировку или **переустройство Объекта долевого строительства**, **Участник долевого строительства** обязан до проведения указанных работ произвести соответствующие согласования с уполномоченным органом муниципальной власти и уведомить Застройщика, путем предоставления Постановления уполномоченного органа муниципальной власти о согласовании выполнения перепланировки/переустройства, а в случае изменения внутренних инженерных систем (замена элементов, установка дополнительных приборов, «наращивание» либо удаление отопительных приборов, переустройство внутриквартирного оборудования и т.п.) **Участник долевого строительства** обязан до проведения указанных работ произвести соответствующее согласование с **Застройщиком**. В противном случае, вне зависимости от характера перепланировки и переустройства, проведение указанных действий полностью освобождает **Застройщика** от ответственности за их возможные негативные последствия, при этом **Застройщик** вправе требовать от **Участника долевого строительства** уплаты штрафа в размере 5 (пяти) процентов от цены настоящего

договора и возмещение в полном объеме затрат и убытков **Застройщика**, понесенных им в связи с ликвидацией перепланировки и (или) переустройства, проведенного **Участником долевого строительства**. Действие настоящего пункта распространяется на весь период гарантийного срока.

3.3.8. Участник долевого строительства обязуется оплачивать расходы (затраты) по содержанию (эксплуатации) **Объекта долевого строительства** и мест общего пользования с момента подписания акта приема-передачи либо составления **Застройщиком** одностороннего акта с учетом п.3.2.1 настоящего Договора. Данная обязанность возникает у **Участника долевого строительства** независимо от времени государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**.

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

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. 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 дома** в эксплуатацию.

4.2. Гарантийный срок на **Объект долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента передачи **Объекта долевого строительства** Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в **Объект долевого строительства** составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче **объекта долевого строительства**.

4.3. 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.

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

4.5. Объект долевого строительства обеспечивается естественной вентиляцией. Правила пользования системой вентиляции **Объекта долевого строительства** предусмотрены приложением №3 «Вентиляция объекта», являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.6. **Застройщик** вправе, при невыполнении Участником п. 3.3.6 настоящего Договора, не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п.7 ст.7 ФЗ 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 РФ».

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

5.3. 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 сообщения.

5.4. 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.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

6.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения **Сторонами** предусмотренных обязательств.

6.3. Стороны вправе инициировать расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, 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 может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном [частями 3 и 4 статьи 9](#) Федерального Закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. 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 письменного согласия Застройщика в порядке, установленном [Гражданским кодексом Российской Федерации](#).

7.2. 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.

7.3. 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**.

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

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

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы), в том числе таких как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине **Сторон**, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля **Сторон** (далее по тексту – *Форс-мажор*).

9.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовал *Форс-мажор* или последствия, вызванные этим *Форс-мажором*.

9.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего

обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих наличие обстоятельств непреодолимой силы. Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении *Форс-мажора*, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

9.4. Если *Форс-мажор* длится более 6 (Шести) месяцев, **Стороны** имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. **Стороны** будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

10.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. **Стороны** обязуются привести настоящий Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее Правительством РФ нормативных актов, содержащих правила, обязательные для **Сторон** Договора при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению **Сторонами**.

11.2. Настоящим **Участник долевого строительства** дает свое согласие на хранение, использование и передачу ООО «СолкомСтрой», 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. Указанные данные могут быть использованы в течение 2 (Двух) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Настоящим **Участник долевого строительства** обязуется письменно уведомить вышеназванную организацию в случае своего несогласия с дальнейшим хранением, использованием и передачей своих персональных данных».

11.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя под роспись или заказным отправлением.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Описание **Объекта долевого строительства**;

Приложение № 2. План **Объекта долевого строительства**;

Приложение № 3. Правила пользования «**Вентиляция объекта**».

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

ООО «СолкомСтрой»

Адрес: 432042 г. Ульяновск пер. Чкалова, дом 3

ОГРН 1197325004139 ИНН 7328101524

КПП 732701001 Р/с 40702810302000002118 Ф-Л

ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»

г. Нижний Новгород К/с 30101810300000000881

БИК 042282881

Директор

Участник долевого строительства

Приложение № 1.
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома
№ _____ от «__» _____ 2021 г.

Описание Объекта долевого строительства

Объект: Квартира, имеющая характеристики, согласно п. 1.7 Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома _____ / _____ -ДУ от «__» _____ 2021 г., расположенного по адресу: **Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск Засвияжский район, пер.Октябрьский, кадастровый номер земельного участка 73:24:030306:1339.**

Окна	Оконные блоки их ПВХ со стеклопакетом с подоконной доской и пластиковыми откосами. Предусмотрено остекление лоджий (без отделки откосов и без установки подоконной доски).
Дверь входная	Входные квартирные – металлические с замком.
Стены, перегородки внутриквартирные	Стены наружные: кладка из силикатного кирпича толщиной 510мм, внутренние стены из силикатного кирпича толщина 380мм. Утепление наружных стен выполняется по системе наружной теплоизоляции стен здания с отделочным слоем из тонкослойной штукатурки. Стены внутренние из силикатного кирпича. Межкомнатные перегородки выполняются из пазогребневых панелей ПГП. Штукатурка стен (без отделки).
Потолок	Железобетонные плиты перекрытия без отделки поверхности, с заделкой межплитных швов.
Полы	Перекрытия из сборных железобетонных многопустотных плит, стяжка полов полусухая. Полы лоджий (балконов) – железобетонная плита без стяжки.
Электрооборудование	Разводка по квартире медным кабелем с установкой розеток и выключателей. Кабельные сети до электрощитовых с индивидуальным счетчиком в этажном щите.
Отопление, ХВС, ГВС	Система отопления выполняется по проекту с установкой приборов отопления – биметаллические радиаторы. Системы холодного водоснабжения (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС) выполняются по проекту с установкой приборов учета (водосчетчиков), без устройства внутриквартирной разводки трубопроводов от стояков до санприборов и водоразборных устройств. Стояки канализации, без внутриквартирной разводки от стояков до сантехприборов. Санитарно-технические приборы и водоразборные устройства в квартире Застройщиком не поставляются и не устанавливаются.
Пищеприготовление	Плита электрическая не поставляется и не устанавливается.
Канализация	Стояки канализации, без внутриквартирной разводки от стояков до сантехприборов. Санитарно-технические приборы и водоразборные устройства в квартире Застройщиком не поставляются и не устанавливаются.

Иные материалы и оборудование, а также работы по отделке, не указанные в настоящем описании, в **Объекте долевого строительства** не предусмотрены.

Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что он надлежащим образом уведомлен о состоянии **Объекта долевого строительства**, подлежащем передаче по настоящему договору, заключенному с **Застройщиком**, и претензий к состоянию **Объекта долевого строительства** не имеет.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ **В.Г.Царева**

_____ / _____ /

Приложение № 2
*к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома*

План создаваемого Объекта долевого строительства

Объект: Квартира, имеющая характеристики, согласно п. 1.7. Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого

Застройщик:

_____/В.Г.Царева./
М.п.

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Приложение № 3
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома №
от «__» _____ 2021 г.

Правила пользования «Вентиляция Объекта»

В соответствии с СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» и СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартира обеспечивается естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в помещениях кухонь, ванных комнат и санузлов. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки.

Не допускается заклеивать приточные и вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений). Без притока свежего воздуха работа систем вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из помещений, тем самым нарушая микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Внутриквартирные двери должны иметь подрезку дверного полотна, для обеспечения перемещения приточного воздуха между помещениями.

Проверка работы вентиляции осуществляется по отклонению пламени горящей свечи: в сторону решетки - работает; без отклонения или от решетки - не работает.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо регулярно осуществлять проветривание помещений:

- Утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытой створке окна и створке лоджии;
- Непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение, по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- Длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30-45% (СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям» Приложение 1).

Застройщик:
Директор

Участник долевого строительства:

М.п.

_____/_____/_____