

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

### участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Ульяновск

\_\_\_\_\_ 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖК Кирова» (сокращенное наименование - ООО СЗ «ЖК Кирова»)**, ОГРН 1207300009377, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Назаркина Дениса Сергеевича, действующего на основании Устава, и \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый 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 № 73-73-012-2021 от 27.01.2021 г. и настоящим Договором Застройщик обязуется построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц **многоквартирный жилой дом по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Кирова, д.51, на земельном участке с кадастровым номером 73:24:010303:50** (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 **73:24:010303:50** принадлежит застройщику на праве собственности. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «24» августа 2020 г. сделана запись регистрации № 73:24:010303:50-73/049/2020-2. Право собственности Застройщика обременено в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Газпром газораспределение Ульяновск», ИНН 7303022447, вид ограничения (обременения): «Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости», дата государственной регистрации: 15.09.2007, номер государственной регистрации 73-73-01/275/2007-444.

**1.4.** Многоквартирный жилой дом имеет следующие характеристики:

<b>Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости</b>	Многоквартирный дом
<b>Назначение объекта</b>	Жилое
<b>Этажность</b>	8
<b>Общая площадь</b>	5 889,6 кв.м.
<b>Материал наружных стен</b>	Наружные несущие стены - многослойная кладка: - внутренний слой - кладка из силикатного кирпича; - утеплитель – утепление наружных стен запроектировано из плит Минеральная вата; - кладка из облицовочного керамического кирпича.
<b>Материал поэтажных перекрытий</b>	плиты железобетонные монолитные.
<b>Класс энергоэффективности</b>	A+
<b>Сейсмостойкость</b>	Нет данных

**1.5.** Застройщик осуществляет строительство **Многоквартирного дома** на основании Разрешения на строительство № 73-73-012-2021 от 27.01.2021 г. на земельном участке, расположенном по адресу: **Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Кирова, 51, кадастровый номер 73:24:010303:50, принадлежащем Застройщику на праве собственности.**

**1.6.** 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, 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.

**1.7.** 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:

1.	<b>Проектный номер (на время строительства)</b>	
2.	<b>Количество комнат</b>	
2.1.	<b>Площадь комнат (кв.м.):</b>	
	<b>в т.ч. площадь комнаты 1</b>	
	<b>в т.ч. площадь комнаты 2</b>	
	<b>в т.ч. площадь комнаты 3</b>	
3.	<b>Количество помещений вспомогательного использования</b>	
3.1.	<b>Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.):</b>	
	<b>В т.ч. площадь кухни</b>	
	<b>В т.ч. площадь санузла</b>	
4.	<b>Количество лоджий / балконов</b>	
4.1.	<b>Площадь (кв.м.) лоджий / балконов (100% площади)</b>	
5	<b>Этаж</b>	
6.	<b>Подъезд</b>	
7.1.	<b>Площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5. ст.15 ЖК РФ)</b>	
7.2.	<b>Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений, с учетом коэффициента 0,3 / 0,5</b>	
7.3.	<b>Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений</b>	
8.	<b>Назначение Объекта долевого строительства</b>	жилое

Описание **Объекта долевого строительства**, подлежащего передаче **Участнику долевого строительства** по условиям настоящего Договора определены **Сторонами** в Приложении № 1 к настоящему Договору. Местоположение **Объекта долевого строительства** на плане **Многоквартирного дома** определено **Сторонами** в Приложении № 2.

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.

**1.8.** 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 до **«28» июля 2023 года**. Срок завершения строительства **Многоквартирного дома**, указанный в Договоре, может быть изменен **Застройщиком** в сторону сокращения в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства **Многоквартирного дома**.

**1.10.** Срок передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**: не позднее 60 (шестидесяти) 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 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 \_\_ копеек, НДС не облагается. Стороны настоящим установили, что денежные средства, оплаченные **Участником долевого строительства** по Договору, не израсходованные **Застройщиком** непосредственно на строительство **Многokвартирного 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:** Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК» (АО «АЛЬФА-БАНК»), место нахождения (адрес): 107078, г.Москва, ул.Каланчевская, д.27, в лице Филиала «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК», место нахождения: 603024, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д. 61, тел. +7 495 620-91-91, адрес электронной почты: e-mail: mail@alfabank.ru

**Депонент:** \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖК Кирова», ИНН 7325170618, ОГРН 1207300009377.

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

**Срок условного депонирования денежных средств:** не позднее 19.10.2023 г. (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 3 квартал 2023 г.).

**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 \_\_ копеек подлежит оплате после регистрации настоящего Договора не позднее 28.07.2023г.

- **Реквизиты расчетного счета Бенефициара**, на который АО «АЛЬФА-БАНК», переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу, – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖК Кирова», ИНН 7325170618, ОГРН 1207300009377; Р/с 40702810429280005873 в Филиале «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971; КПП 526002001; к/сч. 30101810200000000824; БИК 042202824.

- **Реквизиты банковского счета Депонента**, на который АО «АЛЬФА-БАНК», переводит депонируемую сумму со счета эскроу в случае неполучения АО «АЛЬФА-БАНК» указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством - № \_\_\_\_\_, открытый в Банк получателя: \_\_\_\_\_, БИК: \_\_\_\_\_, корр. счет: \_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_.

Согласно п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ право залога у Застройщика на Объект долевого строительства до момента полной оплаты по договору не возникает.

**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 Многokвартирного 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 направления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области, разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома (либо его копии)**.

**3.1.5.** Передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства**, подключенный к основным инженерным сетям и коммуникациям (водоснабжение, энергоснабжение, канализация, газоснабжение), 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 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 суммы в сроки и размере, установленные в **Договоре**.

**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 газового 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 приёма-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.** 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**.

Застройщик обязан не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому сторонами при условии оплаты Участником долевого строительства полностью цены договора. Если к моменту передачи объекта долевого строительства оплата цены договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче объекта долевого строительства.

**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, 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, 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 СЗ «ЖК Кирова», 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**;

#### АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

**Застройщик:**

**ООО СЗ «ЖК Кирова»**

Адрес (местонахождение): 432011, г. Ульяновск,

ул. Федерации, д.91, этаж цоколь, офис 3,

ОГРН 1207300009377

ИНН 7325170618

р/с 40702810429280005873

в Филиале «Нижегородский»

АО «Альфа-Банк» г. Нижний Новгород,

к/с 30101810200000000824,

БИК 042202824

Директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Д.С. Назаркин/

М.п.



## 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 № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2021 г., расположенного по адресу: **Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Кирова, д.51, кадастровый номер земельного участка 73:24:010303:50.**

Окна	Пластиковые. Отделка откосов оконных и дверных проемов выхода на лоджию (балкон) со стороны квартиры Застройщиком не выполняется. Предусмотрено остекление лоджий.
Дверь входная	Входные квартирные – металлические.
Стены, перегородки внутриквартирные	Наружные несущие стены - многослойная кладка: - внутренний слой - кладка из силикатного кирпича – 380мм; - утеплитель – утепление наружных стен запроектировано из плит Минеральная вата толщиной - 150мм; - кладка из облицовочного керамического кирпича – 120мм. Межквартирные перегородки – из газобетонных блоков, силикатного кирпича. Свободная планировка, стены сантехнического узла из красного кирпича.
Потолок	Железобетонные плиты перекрытия без отделки поверхности.
Полы	Перекрытия из сборных железобетонных многупустотных плит, стяжка полов из цементно-песчаного раствора, в санузле не выполняется. Полы лоджий (балконов) – железобетонная плита без стяжки.
Электрооборудование	Электрощиток с автоматом на входе в квартиру. Разводка по квартире – не предусмотрена.
Отопление, ХВС, ГВС	ХВС- стояки полипропиленовые, ГВС и отопление – от поквартирных газовых котлов, разводка труб отопления из полипропилена. Приборы отопления - алюминиевые радиаторы, приборы учета потребления ХВС. Системы холодного водоснабжения (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС) выполняются без устройства внутриквартирной разводки трубопроводов от стояков до санприборов и водоразборных устройств. Санитарно-технические приборы и водоразборные устройства в квартире Застройщиком не поставляются и не устанавливаются.
Пищеприготовление	Стояк – газопроводная стальная труба с подключением газового счетчика. Газовая плита не поставляется и не устанавливается.
Канализация	Стояки – ПВХ трубы. 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. Установка дополнительных материалов и оборудования, а также проведение дополнительных работ по отделке, могут быть предусмотрены только при подписании обеими Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору, с соразмерным увеличением цены Договора, которое вступает в силу после его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**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:

Директор

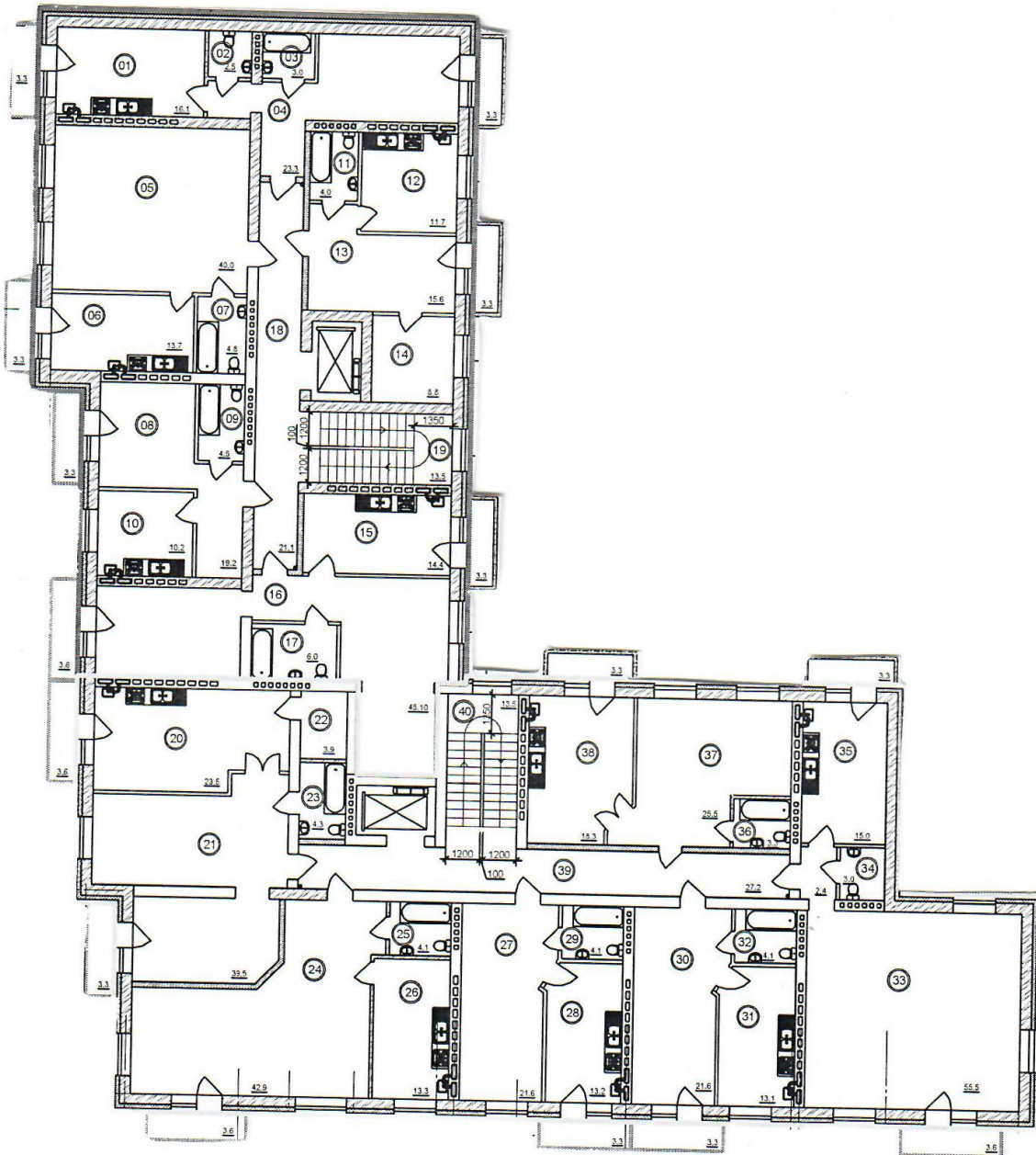
\_\_\_\_\_/Назаркин Д.С./

Участник долевого строительства:

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

**Приложение № 2**  
к договору участия в долевом  
строительстве многоквартирного жилого дома  
№ \_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2021 г.  
План создаваемого Объекта долевого строительства

Объект: Квартира № \_\_\_, имеющая характеристики, согласно п. 1.7. Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2021 г., расположенного по адресу: **Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Кирова, д.51, кадастровый номер земельного участка 73:24:010303:50.**



**Застройщик:**  
Директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Назаркин Д.С./  
М.п.

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