

ПРОЕКТ ДОГОВОР №18-_____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Ульяновск

«____» _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строительная компания «Смарт-Инвест», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Швецова Владимира Алексеевича**, действующего на основании Устава с одной стороны, и гражданин РФ: _____, 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 № 73-73-180-2021 от 09.11.2021 и настоящим Договором Застройщик обязуется построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, кадастровый номер земельного участка 73:24:010103:659 (далее по тексту' - Многоквартирный дом), и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, 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.

Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями имеет следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями
Назначение объекта	Жилое
Количество этажей	17
Общая площадь объекта,	12 136,65
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	-

1.3 Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на основании Разрешения на строительство № 73-73-180-2021 от 09.11.2021 на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, кадастровый номер земельного участка 73:24:010103:659.

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

1.5. По окончании строительства и ввода Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в эксплуатацию Застройщик передает Участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру) (далее по тексту - «Объект долевого строительства»), которое имеет следующие характеристики:

1	Проектный номер (на время строительства)	
---	--	--

2	Количество комнат	
3	Площадь комнат:	
3.1.	в т.ч. площадь комнаты 1, кв.м.	
3.2.	в т.ч. площадь комнаты 2, кв.м.	
3.3.	в т.ч. площадь комнаты 3, кв.м.	
4	Количество лоджий, шт.	
5	Площадь лоджий, кв.м.:	
5.1.	в т.ч. площадь лоджии 1	
6	Количество помещений вспомогательного использования, шт.	
7	Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.:	
7.1.	в т.ч. площадь кухни, кв.м.	
7.2.	в т.ч. площадь санузла, кв.м.	
7.3.	в т.ч. площадь ванной комнаты 1, кв.м.	
7.4.	в т.ч. площадь прихожей, кв.м.	
7.5.	в т.ч. площадь кладовой, кв.м.	
8	Этаж	
9	Секция (подъезд)	
10	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений, кв.м. (ч.5. ст. 15 ЖК РФ)	
11	Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений, с учетом понижающего коэффициента, установленного законодательством	
12	Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений	
13	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Описание Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по условиям настоящего Договора, определено Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору. Местоположение Объекта долевого строительства на плане Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями 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 жилом доме со встроенными нежилыми помещениями, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилые помещения.

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

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

1.8. Срок завершения строительства Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями определяется датой выдачи разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в эксплуатацию и ориентировочно установлен «08» ноября 2024 года. Срок завершения строительства Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, указанный в Договоре, может быть изменен Застройщиком в сторону сокращения в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями.

1.9. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента ввода Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в эксплуатацию. Момент ввода Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в эксплуатацию определяется датой выдачи разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями 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 подлежит уплате Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на счет эскроу в соответствии с п. 2.3. настоящего договора.

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 жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, 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) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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: EscrowSberbank@sberbank.ru. номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строительная компания «Смарт-Инвест»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств – не позднее 31.01.2024 г.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями.

2.3.2. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № 84/85/2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.12.2021 г., средства направляются Кредитором по Договору 84/85/2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.12.2021 г. в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. 12.7 Договора № 84/85/2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.12.2021 до полного выполнения обязательств по Договору 84/85/2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.12.2021. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Ульяновском отделении № 8588 ПАО Сбербанк.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: р/с 40702810169000013129 в Ульяновском отделении № 8588 ПАО СБЕРБАНК, БИК 047308602, к/с 30101810000000000602.

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

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачиваются за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства после регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, **но не позднее « » _____ 2022 г.;**

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачиваются до « » _____ 2022 года.

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

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 жилого 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. 1.5. 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 техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства. В случае обнаружения при обмере Объекта долевого строительства факта увеличения или уменьшения размеров общей площади Объекта долевого строительства (без учета

балкона/лоджий) в размере не более 5% (Пяти процентов) от указанной площади, стоимость Объекта долевого строительства изменению не подлежит и стоимость Объекта долевого строительства Сторонами не пересматривается.

2.6. Если по результатам обмеров Объекта долевого строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства не соответствует проектной площади (без учета балкона/лоджии) более чем на 5% (Пять процентов), то по соглашению сторон цена настоящего Договора пересматривается исходя из стоимости 1 квадратного метра. Стоимость 1 квадратного метра определяется путем деления указанной в п.2.2 цены договора на указанную в п. 1.5. общую приведенную площадь 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 жилого дома со встроенными нежилыми помещениями.

3.1.3. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями 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 жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и его ввода в эксплуатацию, передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту) права собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 1,5. 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 жилого дома со встроенными нежилыми помещениями или нотариально удостоверенную копию этого разрешения.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, 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.

3.1.7. Не вносить в проектную декларацию на строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в рамках строительства Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями.

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. Приостановить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены настоящего договора.

3.2.3. Застройщик вправе завершить строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее сроков, оговоренных Сторонами в настоящем Договоре.

3.2.4. Без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию.

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

- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, не создающие препятствий к использованию жилым помещением;
- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования

многоквартирного жилого дома при условии, что по завершении строительства Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору.

- 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. независящими от волеизъявления Застройщика.

3.2.5. 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. Участник долевого строительства (депонент) обязан уплатить Цену договора путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, установленные в п.п. 2.3.1, 2.3.3 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 жилого дома со встроенными нежилыми помещениями 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 жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, 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, а также изменение внутренних инженерных систем (замена элементов, установка дополнительных приборов, «наращивание» либо удаление отопительных приборов и т.п.), Участник долевого строительства обязан до проведения указанных работ произвести соответствующее согласование с уполномоченными государственными органами в установленном законом порядке.

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.

Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества Объекта долевого

строительства является акт приемочной комиссии о вводе Многоквартирного жилого 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. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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 такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, в т.ч. 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, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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 жилых 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 жилого дома со встроенными нежилыми помещениями.

Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства направляет сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и совершить одно из действий:

- принять объект долевого строительства путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи либо

- в случае обнаружения при осмотре объекта долевого строительства несоответствия условиям договора стороны составляют акт осмотра объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения. После устранения перечисленных в акте осмотра объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления. Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом он не совершил одного из вышеуказанных действий.

5.4. Наличие устранимых недостатков в Объекте долевого строительства не является основанием к неподписанию передаточного акта на Объект долевого строительства. Претензии о недостатках принимаются Застройщиком в установленном законом порядке.

5.5. 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.

5.6. Застройщик вправе исполнить досрочно обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

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 соглашению сторон либо 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 N 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 г. № 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. Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику экземпляр документа, подтверждающего уступку прав требования по Договору в течение 5 дней с момента ее государственной регистрации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще 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 наступившей 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 Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строительная компания «Смарт-Инвест», 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. Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел, объединение, перераспределение, выдел земельного участка, образование части земельного участка из земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего договора в период действия договора в соответствии с требованиями ст.11.2. Земельного кодекса РФ, заключение соглашения (соглашений) об установлении сервитута, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки, а также куплю-продажу, передачу прав в отношении земельного участка.

11.4. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, объединение, перераспределение и образование части земельного участка, а также купля-продажа, передача прав в отношении земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, объединение, перераспределение, образование части земельного участка, а также куплю-продажу, передачу прав в отношении земельного участка, на котором располагается объект, в какой-либо иной форме не требуется. Застройщик для выполнения действий, указанных в настоящем абзаце, проводит работы по межеванию земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела, объединения и перераспределения земельного участка. Участник долевого строительства выражает свое безусловное согласие на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, не занятых Домом.

11.5. 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.

11.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору № 84/85/2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.12.2021 г. у ПАО Сбербанк (залогодержателя) считается находящимся в залоге право собственности земельного участка, указанное в п. 1.3. Договора, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями.

В соответствии с п.4 ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ залогодержатель земельного участка, на

котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, дает согласие Застройщику на раздел, выдел, объединение, перераспределение данного земельного участка.

11.7. Залогодержатель согласен на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст. 15 Закона №214-ФЗ.

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

11.9. Договор составлен в 2-х (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

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

Приложение № 1. Описание Объекта долевого строительства.

Приложение № 2. План создаваемого Объекта долевого строительства.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

Строительная компания «Смарт-Инвест»

Российская Федерация, г. Ульяновск

432017, Ульяновская область, г. Ульяновск, улица

Транспортная, дом 2А, офис 12

Почтовый адрес: 432017, Ульяновская область, г.

Ульяновск, улица Транспортная, дом 2А, офис 12

Реквизиты: ИНН 7321011575, ОГРН 1207300009608,

КПП 732101001, Расч/счет: 40702810169000013129 в

Ульяновском отделении №8588 ПАО Сбербанк

БИК 047308602, Корр/счет 30101810000000000602

Директор ООО «Специализированный

застройщик Строительная компания

«Смарт-Инвест»

В.А. Швецов

Приложение № 1
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома
№18-___ от «__» _____ 2022 г.

Описание Объекта долевого строительства

Объект: Квартира, имеющая характеристики, согласно п. 1.5 Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №18-___ от «__» _____ 2022 г., расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, кадастровый номер земельного участка 73:24:010103:659

Окна	Оконные блоки из пластикового ПВХ профиля, с установкой подоконной доски. Заполнение оконных блоков - стеклопакет. Балконные дверные блоки из пластикового ПВХ профиля. Остекление лоджии (балкона) Застройщиком не выполняется.
Дверь входная	Входные квартирные - деревянные.
Стены, перегородки внутриквартирные	<p>Конструктивная основа здания – монолитный железобетонный каркас.</p> <p>Конструкция наружных стен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • внутренний слой – неоштукатуренные керамзито-бетонные блоки толщ. 300 мм; • утеплитель – минераловатные плиты толщ. 120 мм; • облицовка – синтетическая штукатурка; • покраска фасадными красками. <p>Перегородки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - межквартирные и совмещенные с поэтажным коридором – полнотелые керамзито-бетонные блоки толщ. 190 мм; - внутриквартирные перегородки выполняются участником долевого строительства собственными силами и за свой счет из полнотелых пазогребневых гипсовых плит толщиной 100 мм (в санузлах влагостойкие) согласно проекта. <p>Полнотелые пазогребневые гипсовые плиты для возведения внутриквартирных перегородок (без крепежа и перемычек) предоставляются Застройщиком в количестве, предусмотренном проектной документацией.</p> <p>Участник долевого строительства обязуется собственными силами и за свой счет возвести внутриквартирные перегородки в квартире в соответствии с планом их расположения по проекту в соответствии с действующими нормами. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего договора ознакомлен с планом расположения внутриквартирных перегородок, содержащимся в проектной документации.</p> <p>В квартире отсутствуют внутренние отделочные работы, а именно: штукатурка стен, межкомнатные дверные блоки (кроме входной двери); штукатурка (отделка) оконных откосов, стяжка пола, разводка ГВС, ХВС и канализации, сантехническое оборудование (ванна, умывальник, унитаз с бачком, мойка, смесители), плиточные работы; подготовка под покраску или оклейку обоями потолков (заделка швов между плитами перекрытия, прорезка рустов); чистовая побелка (покраска), шпатлевка, оклейка стен и потолков обоями, застилка полов линолеумом, деревянные полы, разводка электрики произведена до щитка в квартире, не установлена плита, отсутствуют электроприборы (выключатели, розетки).</p> <p>Оштукатуривание внутриквартирных стен и перегородок осуществляется участниками долевого строительства самостоятельно за свой счет в соответствии с проектной документацией.</p>

Полы	Междуэтажные перекрытия – монолитные перекрытия из армированного бетона. Поверхность пола в квартире – железобетонная плита без стяжки, без отделки. Полы лоджий (балконов) – железобетонная плита без стяжки, без отделки. Все элементы конструкции пола, предусмотренные проектной документацией, за исключением железобетонных монолитных плит перекрытия, выполняются участниками долевого строительства самостоятельно за свой счет. При этом должны выполняться установленные соответствующими нормами требования по защите от шума и гидроизоляции полов в санузлах.
Электрооборудование	Кабельные сети до квартирных щитов с индивидуальным счетчиком. Внутриквартирная электрическая разводка выполняется участником (участниками) долевого строительства самостоятельно за свой счёт в соответствии с проектной документацией.
Отопление. ХВС, ГВС	ХВС, ГВС - стояки полипропиленовые, ГВС и отопление-от крышной котельной. Стояки отопления из стальных труб, приборы отопления – стальные панели, приборы учета ХВС, ГВС.
Пищеприготовление	Электрические плиты (отсутствуют)
Канализация	Трубопроводы для систем канализации – из полимерных труб 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 так же 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, ознакомлен с проектной документацией и претензий к составу Объекта долевого строительства не имеет.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

Строительная компания «Смарт-Инвест»

Российская Федерация, г. Ульяновск

432017, Ульяновская область, г. Ульяновск, улица

Транспортная, дом 2А, офис 12

Почтовый адрес: 432017, Ульяновская область, г.

Ульяновск, улица Транспортная, дом 2А, офис 12

Реквизиты: ИНН 7321011575, ОГРН 1207300009608,

КПП 732101001, Расч/счет: 40702810169000013129 в

Ульяновском отделении №8588 ПАО Сбербанк

БИК 047308602, Корр/счет 30101810000000000602

Участник долевого строительства

Директор ООО «Специализированный

застройщик Строительная компания

«Смарт-Инвест»

В.А. Швецов

Приложение № 2
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома
№18-___ от «__» _____ 2022 г.

План создаваемого Объекта долевого строительства

Объект: Квартира, имеющая характеристики, согласно п. 1.5 Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №18-___ от «__» _____ 2022 г., расположенного по адресу:
Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район,
кадастровый номер земельного участка 73:24:010103:659

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
Строительная компания «Смарт-Инвест»**
Российская Федерация, г. Ульяновск
432017, Ульяновская область, г. Ульяновск, улица
Транспортная, дом 2А, офис 12
Почтовый адрес: 432017, Ульяновская область, г.
Ульяновск, улица Транспортная, дом 2А, офис 12
Реквизиты: ИНН 7321011575, ОГРН 1207300009608,
КПП 732101001, Расч/счет: 40702810169000013129 в
Ульяновском отделении №8588 ПАО Сбербанк
БИК 047308602, Корр/счет 30101810000000000602

Участник долевого строительства

**Директор ООО «Специализированный
застройщик Строительная компания
«Смарт-Инвест»**

В.А. Швецов _____