

ПРОЕКТ ДОГОВОРА № _____ участия в долевом строительстве.

г.Ульяновск

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Солком», в лице директора Царевой Валентины Григорьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» («Участник»), «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему договору *Застройщик* обязуется собственными или привлеченными силами в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения (Кадастровый номер **73:24:030306:489**) в **Засвияжском районе г.Ульяновска Разрешение № 73-73-408-2018** выдано Администрацией города Ульяновска 06.06.2018г. (далее - многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать в собственность соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену, и принять в собственность объект долевого строительства:

_____ квартиру на _____ этаже №__ (номер предварительный) 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).

1.2 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 этажа, являющемся неотъемлемой частью и Приложением 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.

1.3. **Описание состояния отделки квартиры:** Застройщик выполняет работы в квартире в соответствии с проектом в следующем объеме: общестроительные работы (стяжка пола, штукатурка стен), оконные блоки из профиля ПВХ со стеклопакетом (с подоконной доской и пластиковыми откосами), с установкой пластиковых оконных конструкций лоджии (без подоконной доски и без отделки откосов), установка входной металлической двери с замком, монтаж системы отопления, установка радиаторов отопления, подводка силовой электрической сети с вводом в квартиру с установкой и прокладкой скрытой электрической разводки в квартиру, с установкой выключателей и розеток, выполнение стояков систем горячего и холодного водоснабжения до приборов учёта с их установкой, выполнение стояков системы канализации.

1.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена на сайте Застройщика - www.solkomstroy.ru оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.5. Строительство многоквартирного дома ведется *Застройщиком* на земельном участке, принадлежащем *Застройщику* на праве собственности.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) квартиры и доли в общем имуществе многоквартирного дома, пропорциональной размеру общей площади квартиры, является источником целевого финансирования и не подлежит обложению НДС.

2.2. Общая цена (полная стоимость Доли) на момент заключения настоящего договора составляет: _____) рублей, 00 копеек. Цена изменению не подлежит.

Указанная сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией, техническими условиями, договорами на подключение к инженерным сетям, денежные средства на погашение кредитов и займов, привлеченных Застройщиком для строительства дома и выплаты процентов по ним, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика, технического заказчика, агента, и иных расходов в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ».

Стороны пришли к соглашению, что неиспользованная Застройщиком часть суммы денежных средств на строительство (создание) объекта долевого строительства остается в распоряжении Застройщика с даты выполнения Застройщиком всех предусмотренных проектом работ как экономия Застройщика и возврату Участнику долевого строительства ни при каких обстоятельствах не подлежит.

Участие в долевом строительстве Объекта долевого строительства, согласно Договору, осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств.

2.3. Оплата цены договора производится после регистрации данного договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика ООО «Солком» по следующим реквизитам: ИНН 7327050919 КПП 732501001 Р/счет 40702810669000007075 Ульяновское отделение № 8588 ПАО СБЕРБАНК БИК 047308602 К/с 30101810000000000602.

2.4. В случае расторжения Договора по любым основаниям возврат фактически поступивших от **Участника долевого строительства** денежных средств производится путем направления **Участнику долевого строительства** уведомления о необходимости предоставления реквизитов Участника долевого строительства для возврата денежных средств в установленные в уведомлении сроки. В случае неявки Участника долевого строительства к Застройщику в установленные в уведомлении сроки для получения денежных средств и непредставления платежных реквизитов для их перечисления, денежные средства зачисляются на депозитный счет нотариуса по месту нахождения Застройщика.

Стороны пришли к соглашению, что в случае расторжения договора, суммы штрафов, неустоек, и расходов Застройщика по оплате услуг банка и государственной пошлины за осуществление перевода денежных средств на депозитный счет нотариуса удерживаются Застройщиком в одностороннем порядке из сумм, подлежащих перечислению Участнику долевого строительства.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. В случае выявления **Участником долевого строительства** несоответствия Квартиры условиям договора, устранить недостатки в разумный срок.

3.1.2. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Без дополнительного согласования с **Участником долевого строительства** производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество Многоквартирного дома в целом и подлежащей передаче Квартиры.

3.2.2. Вносить изменения в проектную декларацию в случаях, предусмотренных Законом, опубликовывать изменения, обязательные к внесению в соответствии с действующим законодательством, в установленные законом порядке и сроки.

3.2.3. Составить односторонний акт приема-передачи квартиры в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора, при отсутствии выявленных Дольщиком недостатков квартиры, в случае отказа или уклонения от его приемки Дольщиком более 10 (Десяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности квартиры к передаче.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

Произвести оплату цены договора в размере и в порядке, установленными условиями Договора.

3.3.1. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора, а также оплатить расходы по государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством.

В случае, если Участник долевого строительства в течение 14 (Четырнадцати) дней с момента его подписания не предпримет действий по совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего договора, настоящий договор будет считаться незаключенным и не связывающим Застройщика какими-либо обязательствами. При наступлении указанных обстоятельств Застройщик вправе заключить договор на указанную в настоящем договоре квартиру с третьим лицом.

3.3.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче принять Квартиру путем подписания акта приема-передачи.

3.3.3. В случае обнаружения недостатков квартиры немедленно уведомить об этом Застройщика в письменном виде способом, позволяющим подтвердить его получение.

3.3.4. До момента государственной регистрации права собственности на квартиру не производить в нем каких-либо переустройств, перепланировок, а также иных работ, затрагивающих фасад дома и его элементы (в том числе установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома) без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ - с инспекцией энергетического надзора. В случае нарушения *Участником долевого строительства* данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются *Участником долевого строительства*.

3.3.5. Сообщить *Застройщику* в письменном виде обо всех изменениях, касающихся места жительства, телефона, фамилии, паспортных данных, в трехдневный срок со дня изменения. В случае, если *Участник долевого строительства* не уведомил *Застройщика* о смене адреса, все письма-уведомления *Застройщика, направленные по известным Застройщику адресам* считаются полученными Участником долевого строительства.

3.3.6. Уведомить *Застройщика* о переуступке прав по настоящему договору не позднее трех рабочих дней с даты подписания договора уступки прав.

3.4. **Участник долевого строительства вправе** уступить свои права по настоящему Договору только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации. Не допускается без письменного согласия Застройщика уступка Дольщиком третьему лицу права (требования) исполнения обязательства Застройщиком по оплате неустойки за нарушение сроков передачи Квартиры. **Доказательством произведения расчета по настоящему договору является справка, выдаваемая Застройщиком по письменному запросу Участника долевого строительства, имеющего намерение переуступить свои права.**

3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта приема-передачи в одностороннем порядке (в зависимости от того, что наступит раньше).

3.6. Обязательства Дольщика считаются надлежащим образом исполненными при обязательном исполнении Дольщиком следующих условий: с момента поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств по оплате цены договора в полном объеме в установленный договором срок и при подписании акта приема-передачи.

4. СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

4.1. Застройщик обязуется выполнить комплекс работ по строительству жилого дома с обеспечением качества строительно-монтажных работ и **сдать жилой дом в эксплуатацию не позднее 01 августа 2020 года**. При этом, допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по вводу дома в эксплуатацию и передаче квартиры.

4.2. Стороны пришли к соглашению, что подтверждением завершения строительства объекта будет являться Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией, подписанный без замечаний представителями Застройщика, генерального подрядчика, субподрядчиков и иных необходимых лиц.

4.3. Застройщик не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передает **Участнику долевого строительства** квартиру по акту приема-передачи.

4.4. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию **Застройщик** извещает **Участника долевого строительства о готовности квартиры к передаче** путем направления письменного уведомления по указанному в настоящем договоре адресу о времени и месте подписания акта приема-передачи.

4.5. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о готовности квартиры к передаче, обязуется приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.6. В случае уклонения или отказа **Участника долевого строительства** от принятия Квартиры Застройщик по истечении 10 (Десяти) календарных дней со дня окончания срока, предусмотренного п. 4.3. настоящего договора, в одностороннем порядке составляет односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении **Участником долевого строительства** сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

4.7. При возникновении у **Участника долевого строительства** при приемке квартиры каких-либо замечаний передача квартиры осуществляется в следующем порядке: **Участник долевого строительства**, принимая квартиру по Акту приема-передачи, в случае обнаружения недостатков, предоставляет Застройщику в письменной форме перечень этих недостатков. Застройщик рассматривает заявленные Участником долевого строительства недостатки, после чего обеспечивает устранение признанных претензий. Наличие вышеназванных замечаний (претензий) в квартире не является основанием для отказа **Участника долевого строительства** от приемки квартиры и/или государственной регистрации права собственности на нее. Отсутствие эксплуатационной готовности пассажирского лифта в многоквартирном доме после ввода его в эксплуатацию не может служить основанием для отказа от подписания акта приема-передачи квартиры. Ввод лифта в эксплуатацию осуществляется Управляющей организацией после прохождения вводного инструктажа всеми жильцами многоквартирного дома.

4.8. После подписания акта приема-передачи, указанного в настоящем разделе, **Участник долевого строительства** самостоятельно и за свой счет подготавливают необходимые документы для оформления права собственности на квартиру (технический план на квартиру с постановкой на кадастровый учет; свидетельство о государственной регистрации права собственности). Расходы по оформлению права собственности на квартиру в полном объеме несет **Участник долевого строительства**.

4.9. Гарантийный срок на конструктивные элементы квартиры составляет 5 (Пять) лет и исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

4.9.1. Гарантийный срок на техническое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства** квартиры, устанавливается в размере 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.9.2. Гарантии качества, выдаваемые Застройщиком, не распространяются на случаи, когда Участник

долевого строительства не соблюдает установленные правила пользования объектом долевого строительства, изложенные в Инструкции по эксплуатации, являющейся неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, и/или правила содержания общего имущества многоквартирного дома.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения *Участником долевого строительства* обязательств по принятию Квартиры по передаточному акту, *Участник долевого строительства* уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % от цены договора за каждый день просрочки до полного исполнения обязательств и компенсирует коммунально-эксплуатационные расходы за период со дня окончания срока, предусмотренного п. 4.3. настоящего договора, до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по причинам, не связанным с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему договору, Застройщик вправе удержать из сумм, причитающихся Участнику долевого строительства штраф в размере 100000 (Сто тысяч) рублей.

5.4. В случае не согласования с *Застройщиком* переуступки прав по настоящему договору, *Застройщик* имеет право исполнить свои обязательства в отношении прежнего *Участника долевого строительства*. В случае уступки прав требования по Договору такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации)

5.5. Стороны признают достаточным основанием для расторжения договора использование другой Стороной информации об исполнении договора во вред другой Стороне, в том числе разглашение *Участником долевого строительства* сведений о деятельности *Застройщика*, способные нанести вред деловой репутации *Застройщика*.

5.6. В случае, если квартира построена (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Срок устранения недостатков согласовывается сторонами дополнительно.

6. ФОРС-МАЖОР.

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны предусмотрели, что нарушение сроков сдачи дома в эксплуатацию по причине нормативных и не нормативных актов органов власти и управления, а также их действий или без действий, препятствующих выполнению сторонами условий настоящего договора, являются действием непреодолимой силы.

6.2. О наступлении обстоятельств, указанных п. 6.1, настоящего договора, сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана в 10-дневный срок известить в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих документов.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. *Участник долевого строительства* подписанием настоящего договора выражает свое согласие:

7.1.1. На возможное внесение в процессе строительства проектной организацией – как в проект Объекта в целом, так и в части расположения отдельных объектов, входящих в его состав, в т.ч. в части изменения конфигураций конструкций объекта долевого строительства, созданных для зонирования его внутренних помещений, а также изменений, связанных с расположением коммуникационных шахт и несущих конструкций, с изменением фасада жилого дома; застройщиком – в градостроительный план земельных участков, указанных в п. 1.5. настоящего договора, при условии, что указанные изменения не будут противоречить требованиям Градостроительного Кодекса

РФ, действующих СНИП и иных нормативно-правовых актов.

7.1.2. С описанием месторасположения объекта долевого строительства с учетом окружающей обстановки, а также с сведениями о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, в том числе его электрического, санитарно-технического и иного оборудования.

7.1.3. На обработку персональных данных, в т.ч. автоматизированную, а также на их распространение и предоставление третьим лицам в соответствии с Федеральным Законом № 152-ФЗ «О персональных данных».

7.2. Стороны пришли к соглашению, что основанием для подачи в квартиру коммунальных ресурсов (электроэнергии, воды и водоотведения) будет являться только заключенные *Участником долевого строительства* договоры с ресурсоснабжающими организациями, либо договора с Управляющей организацией, которая будет являться исполнителем коммунальных услуг.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

8.2. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке, с обязательным предварительным заявлением претензии, срок рассмотрения которой устанавливается действующим законодательством.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, один - *Участнику долевого строительства*, один - *Застройщику*, один - для **Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.**

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «Солком»

Адрес: 432063 г.Ульяновск, 2 переулок Мира, дом 13 ИНН 7327050919 КПП 732501001 ОГРН 1097327001463 Р/счет 40702810669000007075 Ульяновское отделение № 8588 ПАО СБЕРБАНК

БИК 047308602 К/с 30101810000000000602.

«Участник долевого строительства»
