

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

город Ульяновск

« ____ » _____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Базис», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Осьмачка А.С. действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт № _____, выдан _____ г., Отделом УФМС России по Ульяновской области в г. Ульяновске, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства, заключили между собой настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) – Многоквартирный дом (полное наименование: «Жилой дом со встроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения и стоянка автомобильного транспорта, по адресу г.Ульяновск, Железнодорожный район, ул.Транспортная 68») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства для оформления в собственность Объект долевого строительства, в том числе Квартиры, Встроенные Гаражные боксы, Парковочные места, Кладовые Участникам долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях определенных Договором и принять Объект долевого строительства.

1.2. Предметом Договора долевого участия в строительстве является **Квартира** в создаваемом Многоквартирном доме по улице Транспортная 68 в Железнодорожном районе г. Ульяновска Ульяновской области и общее имущество, входящее в состав Многоквартирного дома, при этом квартира имеет следующие идентификационные характеристики:

Квартира № _____ (номер предварительный – согласно проектно-сметной документации) план Объекта долевого строительства Приложение №1 к настоящему Договору;

Этаж – _____ (_____)

Количество комнат – _____ (_____) (согласно проектной документации).

Общая площадь Квартиры с учетом лоджий и/или террас с понижающим коэффициентом – _____ (_____) кв.м., из которых:

Общая площадь квартиры без лоджии/ террасы – _____ (_____) кв.м.;

Площадь Лоджии с коэффициентом 0,5 – _____ (_____) кв.м.;

Площадь Террасы с коэффициентом 0,3 – _____ (_____) кв.м..

При этом общая площадь квартиры с лоджией и/или террасой без понижающих коэффициентов составляет: _____ (_____) кв.м.

Площадь квартиры, указанная в настоящем пункте является проектной, фактическая площадь будет определена организацией, проводящей техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства.

Технические характеристики Квартиры отражены в Приложении №2 Техническое описание Объекта долевого строительства;

1.3. Стороны обязуются произвести перерасчет стоимости Квартиры в сторону ее уменьшения или увеличения, если по результатам обмеров определенных организацией, проводящей техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства при вводе в эксплуатацию, суммарная площадь Квартиры, увеличивается или уменьшается относительно

Участник долевого строительства _____

Застройщик _____

площади Квартиры более чем на 1,5 кв.м., то производится увеличение или уменьшение размера стоимости квартиры Участников долевого строительства из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м. для окончательного взаиморасчета. Если площадь квартиры, увеличивается или уменьшается, менее чем на 1,5 кв.м., то перерасчет стоимости квартиры не производится.

Участники долевого строительства не возражают относительно внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на жилой дом, при условии, что они не связаны с изменением основных параметров Объекта.

1.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество – инженерные сети, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, лестничные клетки, лифтовую шахту. Доля участника долевого строительства пропорциональна размеру площади Объекта, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

Государственная регистрация права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество жилого дома.

Участники долевого строительства не возражают при внесении Застройщиком изменений в проектную документацию на жилой дом, на изменение доли в праве в общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме.

1.5. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом земельного участка строительной площадки, на которой производится строительство Многоквартирного дома, Административный адрес будет присвоен Многоквартирному дому после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

1.6. В обеспечении исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участников долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, а также строящийся Многоквартирный дом.

С заключением настоящего Договора Участники долевого строительства дают безусловное согласие Застройщику на передачу в залог указанных объектов в соответствии с п.7 ст. 13 Закона о долевом строительстве.

1.7. Срок ввода Объекта в эксплуатацию не позднее 15 марта 2018 года. Датой ввода Объекта в эксплуатацию является дата разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

1.8. Срок передачи Объекта - **Квартиры** Участнику – не позднее 15 мая 2018г.

1.9. Участники долевого строительства ознакомлены с проектной декларацией.

2. Обязательства и права Сторон

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Закончить строительство, сдать Объект, указанный в п.п. 1.1, 1.2. настоящего Договора, в эксплуатацию согласно проектно-сметной документации до 15 марта 2018 года.

2.1.2. В случае если строительство указанного Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

2.1.3. Передать Участникам долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2.1.4. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до начала передачи и принятия Объекта долевого строительства извещает Участников долевого строительства о завершении строительства дома и о готовности Объекта долевого

строительства к передаче, а также предупреждает Участников долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников долевого строительства. Извещение направляется Участникам долевого строительства по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участникам долевого строительства лично под расписку.

2.1.5. В течение 60 (Шестидесяти) дней с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

2.1.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства несет Застройщик.

2.1.7. Застройщик гарантирует, что права требования Объекта долевого строительства, указанные в разделе 1 Договора, не обременены какими-либо правами третьих лиц на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

2.1.8. Застройщик обязан застраховать свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по договору в порядке, установленном Законом о долевом строительстве.

2.1.9. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Объекта (до подписания Акта приема-передачи). Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательских, строительско-монтажных, пусконаладочных, отделочных и иных работ неразрывно связанных со строящимся Объектом. Контролировать качество выполняемых работ, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки строящегося Объекта и осуществлять приемку выполненных работ. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

2.2. Участники долевого строительства обязуются:

2.2.1. Произвести оплату цены Договора в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором в разделе 3.

2.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.2.3. Не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

2.2.4. Самостоятельно оплачивать государственные пошлины, связанные с регистрацией настоящего договора, соглашений к нему, нести расходы по оформлению технического плана на Объект долевого строительства, кадастрового паспорта и других документов, необходимых для реализации названных мероприятий, а так же государственной регистрации прав.

2.2.5. Участник обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта обратиться в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области, с заявлением о регистрации права собственности на Объект, с представлением всех необходимых для регистрации документов. В случае нарушения Участником указанной обязанности Застройщик в праве обратиться к Участнику с требованием об оплате Участником фактически понесенных затрат Застройщиком расходов в соответствии с действующим законодательством.

2.2.6. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения

Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а так же выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства. Заключить договор управления Многоквартирным домом с Управляющей организацией, либо выбрать иную форму управления жилым домом, предусмотренную действующим законодательством РФ.

2.2.7. В случае отсутствия возможности у Участников долевого строительства нести самостоятельно расходы на содержание Объекта долевого строительства и находящегося в его долевой собственности общего имущества дома, с момента подписания передаточного акта Сторонами либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта, при условии, что на момент оформления передаточного акта жильцами дома не выбрана форма управления дома, Участники долевого строительства обязуются возместить Застройщику понесенные им расходы на содержания Объекта долевого строительства в полном объеме. Возмещение затрат производится на основании письменного уведомления Застройщика в течение пяти дней с момента получения уведомления Участниками долевого строительства.

2.2.8. Участвовать в обязательных платежах на переоформление прав на соответствующую часть земельного участка в кондоминиуме, пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме.

2.2.9. Установить своими силами и за свой счет приборы пожарной сигнализации и средств первичного пожаротушения (пожарный кран, рукав, распылитель) на Объекте долевого строительства.

2.2.10. Не претендовать на нежилые помещения в Многоквартирном доме расположенные в подвальном, цокольном этаже, тех - этаже, встроенные гаражные боксы, стоянку автомобильного транспорта под навесом, квартирные террасы, а также на помещения и строения, финансируемые Заказчиком за свой счёт

2.2.11. Оказывать содействие Застройщику в выполнении договорных условий.

2.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим Участнику со дня составления одностороннего акта.

2.4. Обязательства Участников долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.5. Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи в течении 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника, предусмотренного п.2.6.3. настоящего Договора.

2.6. *Участники долевого строительства вправе:*

2.6.1. Участник долевого строительства имеет право в течении гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

2.6.2. Право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после полной оплаты стоимости Объекта долевого участия, указанного в п. 3.1. настоящего Договора

2.6.3. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается не соответствие Объекта требованиям Договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, и иным обязательным требованиям действующего

законодательства РФ, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и потребовать устранить недостатки в разумный срок.

2.6.4. Участник вправе осуществить ремонтные работы предполагающие перепланировку или переустройство Объекта, а также изменение внутренних инженерных систем (замена элементов, установка дополнительных приборов, «наращивание» либо удаление отопительных приборов и т.п.), при этом участник обязан до проведения указанных работ произвести соответствующие согласования с Застройщиком и с уполномоченными государственными органами. 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 потребовать от Участника оплаты фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с нарушением Участником данной обязанности, в соответствии с действующим законодательством.

2.7. Уступка прав требования по договору:

2.7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной оплаты Цены Договора Застройщику или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, с обязательным уведомлением и согласованием Застройщика, в порядке, установленном действующим законодательством. Участник обязуется в течении 10 рабочих дней после государственной регистрации Договора уступки прав требования по договору передать Застройщику один подлинный экземпляр Договора уступки, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

2.7.2. В случае неуплаты Участником Договора Цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несёт Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

2.7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3. Цена Договора. Порядок расчетов

3.1. Расчет Участников долевого строительства с Застройщиком по уплате денежных средств осуществляется после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

Договорная цена Квартиры Объекта долевого строительства на момент заключения договора составляет _____ (_____) **рублей** и определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство в сумме _____ (_____) рублей, а также вознаграждения Застройщика в размере 300 000 (триста тысяч) рублей. Цена договора включает в себя суммы денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку, расходы связанные с арендой, земельного участка, благоустройство прилегающей территории, оплату процентов Уплачиваемых Застройщиком по привлекаемым кредитам, займам, затраты связанные с их оформлением, прочие накладные расходы и суммы расходов, произведенных до момента привлечения денежных средств участников долевого строительства, а так же иные затраты связанные с созданием Объекта долевого строительства, а так же денежных средств на оплату услуг Застройщика)

Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику стоимость квартиры в следующем порядке: не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Средства оплаченные Участником по Договору и не израсходованные Застройщиком являются экономией и возврату Участнику не подлежат и остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения, связанным с выполнением функций Застройщика.

3.2 Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, векселями Сбербанка, актом взаимозачета или любым иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

В случае увеличения стоимости строительства, а также изменения конъюнктуры действующих рыночных цен в г. Ульяновске Застройщик вправе путем подписания дополнительного соглашения с Участниками долевого строительства, уведомив об этом Участников долевого строительства за 10 дней до предстоящего увеличения, увеличить стоимость Объекта долевого строительства, исходя из фактической стоимости 1 кв.м. установленной Застройщиком на момент осуществления платежа Участником долевого строительства.

Действие настоящего пункта не распространяется на случаи:

-внесения Участниками долевого строительства всей суммы договора в момент его заключения;

-на часть денежной суммы, внесенной Участниками долевого строительства в момент заключения настоящего договора;

на часть денежной суммы, внесенной Участниками долевого строительства до получения уведомления об увеличении стоимости;

3.3. В случае нарушения установленного срока платежа, установленного п. 3.1. и /или нарушения установленного Договором срока принятия Объекта долевого строительства, участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) и возмещает другие убытки в порядке и размере предусмотренном законодательством РФ. В случае нарушения срока оплаты, предусмотренного настоящим Договором, к расчетам применяются цены, действующие на момент платежа у Застройщика.

3.4. Право собственности на Объект возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по договору, с момента

4. Передача Объекта долевого строительства

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, при условии полной оплаты Участниками долевого строительства цены настоящего Договора.

4.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, Застройщик обязан направить Участникам долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.4. Участники долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны приступить к его принятию в течение трех рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. При уклонении Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.4 настоящего Договора срок или при отказе Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 30 (Тридцати) дней с момента отправки сообщения, указанного в п. 4.3 Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5. Гарантии качества. Гарантийный срок на объект долевого строительства.

5.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет — 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства, на общее имущество Многоквартирного дома с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в Объект долевого строительства определяется производителями оборудования и указывается в сопроводительной документации к оборудованию, но не может быть менее 3 (трех) лет с момента первого акта приема-передачи.

5.3. Участники долевого строительства вправе предъявить Застройщику, через управляющую организацию, ТСЖ, или иную организацию, осуществляющую управление Многоквартирным домом, требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или в следствии нарушения Участником долевого строительства или Управляющей компанией, требований технических регламентов, норм, стандартов и иных инструкций, а также иных обязательных требований и инструкций по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами.

5.5. Действие требования указанного в п.2.6.4. настоящего Договора распространяется на весь период гарантийного срока.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, и полного расчета между Сторонами.

7. Ответственность Сторон. Изменение и расторжение договора

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана оплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причинённые убытки сверх неустойки. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

7.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору более чем три раза в течении шести месяцев или просрочка платежа в течении более чем 1 месяц может являться основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в установленном законом порядке.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. При этом Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в срок, установленный Законом о долевом строительстве, на счет участника указанный в настоящем Договоре. Застройщик имеет право требовать с Участника долевого строительства оплаты понесенных им расходов, связанных с исполнением Договора в соответствии с действующим законодательством, указанного в п. 3.1. в качестве компенсации за понесенные Застройщиком издержки, не подлежащие доказыванию.

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

7.4.1. если оплата производится путем единовременного внесения всей суммы, указанной в п. 3.1. настоящего Договора — в случае просрочки оплаты на срок более чем 1 (один) месяца со дня, следующего за датой, когда должен был быть произведен платеж;

7.4.2. если уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период - в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть, нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение шести месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 1 (один) месяц;

7.5. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть договор в случае отказа Участника долевого строительства от дальнейшего участия в связи с увеличением стоимости неоплаченной части Объекта долевого строительства.

7.6. Расходы связанные с расторжением настоящего договора в случаях, подразумевающих вину Участника, предусмотренных законодательством и настоящим договором, возлагаются на Участника.

7.7. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке, предусмотренных законодательством РФ.

7.8. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора в указанных в п.7.4. настоящего Договора случаях, либо в иных случаях, подразумевающих вину Участника долевого строительства, предусмотренных законодательством, возлагаются на Участников долевого строительства.

7.9. В случае расторжения настоящего Договора по вине (инициативе) Участника по основаниям, не предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором, при возврате уплаченных денежных средств Участникам Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату суммы вознаграждения Застройщика указанного в п. 3.1, для покрытия издержек Застройщика, не подлежащих доказыванию, связанных с расторжением Договора по причинам, указанным в настоящем пункте Договора.

7.10. В случае нарушения п.9.7. настоящего Договора Участником долевого строительства и/или третьими лицами действующими в интересах Участника, Застройщик в праве потребовать уплаты штрафа с Участника долевого строительства в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

8. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

8.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и

прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

8.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

9. Прочие условия

9.1. Застройщик застраховал свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в рамках настоящего договора, что подтверждается генеральным договором поручительства гражданской ответственности застройщика №006-ДУП/707 от «07» апреля 2017г. и индивидуальным договором поручительства по настоящему Договору гражданской ответственности за неисполнения или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия № _____ - ____ «___» _____ 201__г.

9.2. В стоимость настоящего Договора также включены расходы, направленные на строительство площадей общего пользования, в том числе объектов инженерного обеспечения, объекта с площадями лестничных клеток, техническими помещениями, электрощитовыми, внешними сетями водопровода, кабельными линиями и прочими объектами, неразрывно связанными с системами жизнеобеспечения Объекта долевого строительства. Также предусмотрено использование средств Участника долевого строительства на погашение кредитов, займов и процентов по ним полученным Застройщиком для строительства.

9.3. Стороны дополнительно установили следующее: в силу своего назначения Объект является технически сложным имуществом, требуемый соблюдения определенных правил и требований при его эксплуатации в целях сохранения его потребительских свойств. В связи с этим, после передачи Объекта и в течении всего срока его эксплуатации Участник обязуется соблюдать специальные правила, установленные инструкцией по эксплуатации, передаваемой Участнику Застройщиком при подписании акта приема-передачи Объекта.

9.4. В случае нарушения требований, указанных в инструкции по эксплуатации, Участником (либо лицами допущенными Участником к пользованию Объектом) в течении как гарантийного срока, так и срока эксплуатации Объекта, что привело либо могло привести к причинению ущерба Объекту или третьим лицам, ответственность за наступление негативных последствий возлагается на Участника.

9.5. Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, производить замену материалов и оборудования на аналогичные, а так же изменять параметры отделки фасадов, помещений общего пользования, благоустройства на прилегающей территории.

9.6. Участник дает согласие Застройщику осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученные им при заключении и исполнении Договора, включая сбор систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Персональные данные Участника предоставляются в целях исполнения договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником настоящего договора, на неопределенный срок, без оформления дополнительных документов. После выполнения сторонами условия договора, согласие может быть отозвано участником в любой момент путем направления письменного заявления Застройщику не менее чем за месяц до момента отзыва согласия.

В случае изменения паспортных данных, адресов, платежных ил иных реквизитов Сторона, у которой произошли такие изменения, обязуется в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления данных событий письменно уведомить другую Сторону об этом.

9.10. В интересах существующих и/или возможных будущих Участников долевого строительства Многоквартирного дома, залогодержателей и прочих заинтересованных третьих

лица, а так же в интересах Застройщика, для обеспечения должного финансирования создания Объекта и формирования положительного информационного сопровождения строительства Многоквартирного дома. Стороны пришли к соглашению, в том что Участник долевого строительства до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, не может размещать уведомления, объявления, рассылки и прочую информацию, направленную на привлечение внимания третьих лиц, на любых общедоступных площадках (как посредством сети Internet: сайтах, газетах, баннерах и прочих ресурсах) так и печатных (периодических и не периодических изданиях) средств массовой информации и/или специализированных площадках предназначенных для информирования (путем размещения объявлений, уведомлений, рассылок) направленных на информирование не определенного круга лиц и имеющих неограниченную общую доступность к размещенной информации, информации о намерении Участника произвести, уступку прав требования по настоящему Договору третьим лицам на Объект долевого строительства, по цене дешевле (из расчета цена за 1 м²), чем на момент размещения информации, предлагает - рекламирует Застройщик на общедоступных информационных ресурсах и официальном сайте: транспортная68.рф, третьим лицам потенциальным участникам долевого строительства по договорам долевого строительства.

Форма, условия и порядок информирования неорганичного круга лиц о возможности переуступки прав требования по настоящему Договору в интересах Участника долевого строительства по ценам ниже, чем официальная цена Застройщика, согласовывается с Застройщиком.

10. Заключительные положения

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

10.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. 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. Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика транспортная68.рф. Участник согласен на использование своих персональных данных с целью получения рекламных и информационных сообщений от Застройщика.

10.4. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаклученности) Договора в целом.

10.5. Все изменения и дополнения настоящего Договора оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения в виде отдельного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. Настоящий договор должен быть передан Сторонами в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области, для осуществления регистрации в течение 10 календарных дней с момента подписания настоящего договора, в противном случае Стороны считаются не связанными

какими-либо договорными обязательствами в рамках настоящего Договора. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

11. Термины и определения

Используемые термины в настоящем Договоре имеют следующее определение:

11.1. **Участник долевого строительства, Участник** – физическое или юридическое лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства **«жилого дома со встроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения и стоянка автомобильного транспорта»** строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, улица Транспортная 68.;

11.2. **Квартира** – жилое помещение, подлежащая передаче в собственность Участника долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. После присвоения административного адреса Многоквартирному дому номера квартиры могут измениться. Место расположение Квартиры, планировка определены в Приложении №1 «План объекта долевого строительства», которое является неотъемлемой частью Договора, ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией и настоящим Договором;

11.3. **Объект долевого строительства, Объект** – жилое помещение (**Квартира**), подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома пропорционально общей площади Квартиры;

11.4. **Земельный участок** - земельный участок на котором Застройщик осуществляет строительство Жилого дома :

Кадастровый номер: 73:24:010106:163

Площадь земельного участка: 2004 кв.м.;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Разрешенное использование Земельного участка: жилой дом со встроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения и стоянка автомобильного транспорта;

11.5. **Закон о долевом строительстве** – Федеральный закон от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с последующими изменениями и дополнениями;

11.6. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом Земельном участке Многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

12. Юридические основания заключения Договора.

12.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом строительстве;

12.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

- получил разрешение на строительство от 09.09.2016г. №73-73-446-2016 выданное Администрацией г.Ульяновска;

- земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от 05.10.2016г. №б/н, заключенного с собственниками земельного участка, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости от 30.11.2016г. за №73-73/001-73/001/032/2016-859/2;

- разместил (опубликовал) Проектную декларацию в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве в сети Интернет, на сайте Застройщика с использованием доменного имени : **транспортная68.рф**

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

ООО «Базис»

432063, Россия, г. Ульяновск, ул. Ленина, дом 22 корпус 2

тел. 89278157114/89093565219

E-mail: bazis73@bk.ru

ИНН 7325129793, КПП 732501001, ОГРН 1147325003979

р/с 40702810509030006680

к/сч 30101810122020000913 в Филиал Саратовский ПАО Банка «ФК Открытие» г.Саратов

ИНН 7744003399 КПП 645443001 БИК 046311913 ОГРН 1037711013295

Директор _____ **А.С. Осьмачка**

Участник долевого строительства

Гражданин РФ _____,

_____ года рождения, паспорт _____ № _____, выдан _____ г., Отделом

УФМС России по Ульяновской области в г. Ульяновске, код подразделения _____,

зарегистрирован по адресу: _____,

Телефон: _____

Участник долевого строительства _____

Застройщик _____

План Объекта долевого строительства
План квартиры № _____ (_____ кв.м.)

Застройщик
ООО «Базис»

Директор _____ А.С. Осьмачка

Участник долевого строительства

_____/_____

Участник долевого строительства _____

Застройщик _____

Техническое описание Объекта долевого строительства

1. Описание Многоквартирного дома:

1	Вид	Многоквартирный дом
2	Назначение	Жилое
3	Этажность	6-7
4	Общая площадь	4337,3
5	Класс энергоэффективности	«А+»
6	Конструктивные части:	
7	Фундамент	Монолитная железобетонная плита
8	Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитные железобетонные каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов
9	Поэтажные перекрытия	Монолитные железобетонные безбалочные перекрытия
10	Кровля	Плоская с внутренним водостоком
11	Лифт	1 шт, Q=630 кг, V=1,0 м/с

2. Описание Квартиры: № 5

12	Назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое помещение)	Жилое помещение
13	Этаж	_____
14	Общая площадь Квартиры	_____
15	Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас	_____, площадь комнат - _____, лоджия (с коэффициентом 0,5) – _____ кв.м, прихожая – _____ кв.м., кухня – _____ кв.м., сан.узел – _____ кв.м., ванная комната - _____ кв.м.

3. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

	Виды работ	Тип отделки	Помещения
16	Стены, перегородки внутриквартирные		Перегородки санузлов, кухни
17	Двери	Металлическая	Входная в квартиру
18	Оконные блоки	Оконные блоки, балконные двери из ПВХ-профилей по ГОСТ 30674-99	
	Остекление	-	-

Участник долевого строительства _____ Застройщик _____

19	балконов		
20	Остекление лоджий	Оконные блоки, из ПВХ-профилей	-
21	Монтаж системы водоснабжения	Вертикальная разводка в общем межквартирном коридоре с установкой приборов учета монтируется из полипропилена	Поквартирная разводка и подводка в помещения с предназначенные для установки сантехприборов, монтируется из сшитого полиэтилена
22	Монтаж стояков канализации	Полиэтиленовая канализационная труба по ГОСТ 22689.0-89	-
23	Установка сантехнических приборов	-	-
24	Монтаж системы электроснабжения		Электрощит в общем коридоре с устройством ввода в квартиру, установка щитка с распределительными устройствами
25	Электрические приборы	-	-
26	Монтаж системы отопления	Газовый двухконтурный котел, разводка трубопроводов системы отопления в пределах квартир горизонтальная из сшитого полиэтилена	
27	Покрытие пола	Черновая стяжка	Все помещения квартиры, кроме лоджий
28	Отделка стен	-	-
29	Отделка потолков	-	-

Работы в местах общего пользования выполняются согласно Проектной документации.

Застройщик
ООО «Базис»

Участник долевого строительства

Директор _____ **А.С. Осьмачка**

_____ / _____

Участник долевого строительства _____

Застройщик _____