

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_

г. Ульяновск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Магазин Новостроек Девелопмент»,** именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице Директора Перфильева Владислава Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – многоквартирный жилой дом, количество этажей - 3, общая площадь – 691,8 кв.м., материал наружных стен и каркас объекта: сборный железобетонный каркас и стены из силикатного блока толщиной 250 мм с утеплителем и отделкой керамическим кирпичом толщиной 125 мм, материал перекрытий: сборные железобетонные многопустотные, класс энергоэффективности – В («Высокий»), сейсмостойкость: не требуется, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Орджоникидзе, д. 19.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 21.02.2017, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области г. Ульяновск за № 73:24:040203:45-73/001/2017-5 от 28.02.2017 г.;

- Разрешение на строительство № 73-73-637-2017 от 18.09.2017 г., выдано Администрацией г. Ульяновска 18.09.2017 г. (с исправлениями от 07.12.2017 г.).

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте ЗАСТРОЙЩИКА:  
<http://mn73.ru>.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. **Объект долевого строительства** – квартира, расположенная в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства).

1.	Проектный номер (на период строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат:	
3.1.	в т.ч. площадь комнаты 1	
3.2.	в т.ч. площадь комнаты 2	
3.3.	в т.ч. площадь комнаты 3	
4.	Количество балконов	
5.	Площадь балконов (100% площади балкона):	
5.1.	в т.ч. площадь балкона 1	
5.2.	в т.ч. площадь балкона 2	
6.	Количество помещений вспомогательного использования	
7.	Площадь помещений вспомогательного использования:	
7.1.	в т.ч. площадь кухни	
7.2.	в т.ч. площадь прихожей	
7.3.	в т.ч. площадь санузла 1 (ванная, туалет)	
7.4.	в т.ч. площадь санузла 2 (ванная, туалет)	
8.	Этаж	
9.	Проектная общая площадь	
10.	Проектная общая приведенная площадь (с учётом холодных помещений с коэффициентом)	
11.	Жилая площадь Объекта долевого строительства	
12.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Описание Объекта долевого строительства указано в Приложении № 1 к настоящему Договору. Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта недвижимости и План Объекта долевого строительства указано в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершённого строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта (акта приема-передачи).

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_

**копеек**, что соответствует долевному участию в строительстве \_\_\_\_ кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **рублей \_\_ копейки** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.3. *(В зависимости от порядка оплаты выбирается один из вариантов)*

**При использовании СБР (система безопасных расчетов):**

1) расчеты по Договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Ульяновском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

2) перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_ (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты).

**При использовании Аккредитива:**

Расчеты между сторонами производятся с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк.

Исполняющим банком является ПАО Сбербанк.

Условием исполнения аккредитива является представление ЗАСТРОЙЩИКОМ ПАО Сбербанк / получение ПАО Сбербанк нотариально заверенной копии/оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке с отметкой о залоге прав требования в пользу ПАО Сбербанк».

**А) Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта долевого строительства:**

Часть стоимости Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_ копейки** оплачивается за счёт собственных денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, оплата происходит в течение 3 (Трёх) рабочих дней после регистрации договора долевого участия путем внесения на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

Оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_ копейки** оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г.; ОГРН 1027700132195, дата внесения записи 11 августа 2015 года), местонахождение: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, в лице Ульяновского отделения №8588 ПАО Сбербанк, 432017, г. Ульяновск, улица Гончарова, дом 40а; корреспондентский счёт 3010181000000000602 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области, БИК 047308602, КПП 732502002 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором № \_\_\_\_\_ заключенным в Ульяновском отделении №8588 ПАО Сбербанк «\_\_» \_\_\_\_\_ **201\_\_** г. (далее – Кредитный договор). Сумма кредита – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, срок кредита – \_\_\_\_\_ **месяцев**, иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита ЗАСТРОЙЩИКУ в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее десяти дней с момента регистрации настоящего договора.

Б) С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства одновременно подлежит

регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога Объекта долевого строительства согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. будут удостоверяться Закладной.

В) Права требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Г) Согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ право залога у ЗАСТРОЙЩИКА на указанный объект недвижимости до момента полной оплаты по договору не возникает.

Д) Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры/прав требований участника долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 5 (пять) процентов Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 5 (пять) процентов, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 5 (пять) процентов, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.7. Оплата Цены Договора осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

4.8. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

4.9. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

4.10. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

4.11. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.4. - 4.6. Договора, полученная разница возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит, а является стоимостью услуг ЗАСТРОЙЩИКА.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Срок завершения строительства многоквартирного дома определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и установлен до «25» июля 2019 г.

В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Срок завершения

строительства Дома, указанный в Договоре, может быть изменен Застройщиком в сторону сокращения в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства Дома.

5.2. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости.

Срок периода передачи Объекта недвижимости УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – не позднее «25» сентября 2019 г. ЗАСТРОЙЩИК вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4. Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены договора произведена не в полном объеме, ЗАСТРОЙЩИК вправе приостановить передачу объекта долевого строительства до полного исполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязательств по оплате. В последнем случае ЗАСТРОЙЩИК не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче объекта долевого строительства.

5.5. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и приступить к принятию Объекта долевого строительства согласно срокам, указанным в ФЗ № 214-ФЗ.

5.6. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.7. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, 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 вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта. Гарантийный срок на использованные материалы устанавливается заводом-производителем.

6.3. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

6.4. Гарантийный срок не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

6.5. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты), 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. отделки, 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.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. ЗАСТРОЙЩИК вправе без согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносить изменения в проектную документацию. Стороны соглашаются, что изменение проектной документации не будет являться для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА существенным, в частности, в следующих случаях:

- изменения проектной документации при условии допустимого изменения общей площади жилого помещения (без учета площади балконов, лоджий) не более 5 (Пяти) процентов от площади, указанной в настоящем договоре (без учета площади балконов, лоджий);
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования многоквартирного жилого дома, не создающие препятствий к использованию жилым помещением;
- изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами многоквартирного дома;
- изменения цветowych решений фасада многоквартирного дома;
- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома;
- изменение вида использования нежилых помещений многоквартирного дома;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований нормативно-правовых актов и/или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- иные необходимые изменения, обусловленные обстоятельствами, в т.ч. не зависящими от волеизъявления ЗАСТРОЙЩИКА.

7.3. ЗАСТРОЙЩИК вправе сообщать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости его присутствия на мероприятиях, требующих его личного участия, за 5 (Пять) календарных дней до даты проведения такого мероприятия.

7.4. Направлять денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, на строительство Объекта недвижимости.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия.

8.4. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.5. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.6. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.7. В случае осуществления ремонтных работ, после принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, а также изменение внутренних инженерных систем (установка дополнительных приборов, замена элементов, «наращивание» либо удаление отопительных приборов и т.п.), УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 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 требовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплаты фактически понесенных ЗАСТРОЙЩИКОМ расходов, связанных с нарушением УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА данной обязанности, в соответствии с действующим законодательством. Действие настоящего пункта распространяется на весь период гарантийного срока, то есть 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Расходы по перепланировке и/или переустройству, включая оформление необходимой технической и инвентаризационной документации в отношении Объекта и дома в целом относятся на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право собственности земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора, предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

9.2. ЗАСТРОЙЩИК вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права собственности земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на передачу права собственности земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.

9.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки, безосновательный отказ ЗАСТРОЙЩИКА в согласовании договора уступки не допускается. Уступка

прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

9.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора уступить права требования по Договору, передать ЗАСТРОЙЩИКУ один подлинный экземпляр Договора уступки прав требования, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.8. Передача УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка (при использовании кредитных денежных средств).

9.9. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.10. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

9.11. Способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве – обеспечивается обязанностью застройщика по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, который создан в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017г. №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 №1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214 от 30.12.2004 г.

10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

10.3. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

## **12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

12.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения



оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

12.2. В случае, если ЗАСТРОЙЩИК надлежащим образом исполняет свои обязательства перед УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и соответствует требованиям к ЗАСТРОЙЩИКУ, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

12.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения Договора.

12.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения договора.

12.5. Односторонний отказ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от исполнения настоящего Договора возможен только в случаях и в порядке, предусмотренных ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

12.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

12.7. ЗАСТРОЙЩИК обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

### **13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА.

### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект

долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.5. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.

14.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства.
- Приложение № 2 – План этажа Объекта недвижимости и План Объекта долевого строительства.

## **15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

### **15.1. ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Магазин Новостроек Девелопмент»**

Юридический и фактический адрес: 432063, РФ, г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 27, оф. 603.2

Телефоны: +7(8422) 27-77-90, +7(8422) 27-77-99, эл. почта: mail@mn73.ru

ОГРН: 1127327002098, ИНН: 7327064291, КПП: 732501001

Банковские реквизиты: р/счет № 40702810769000021032, Сбербанк России в Ульяновском Отделении № 8588, к/счет № 30101810000000000602, БИК: 047308602

**Адрес для направления корреспонденции:**

432063, РФ, г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 27, оф. 630.2

### **15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

---

---

**Адрес для направления корреспонденции:**

---

---

## **16. ПОДПИСИ СТОРОН**

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_  
/Директор Перфильев В.А./

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

Российская Федерация, Ульяновская область, г.  
Ульяновск, Ленинский район,  
ул. Орджоникидзе, д. 19  
Этаж \_\_\_\_\_  
Проектный номер квартиры \_\_\_\_\_

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом  
строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_г.

### Описание Объекта долевого строительства

1. Выполняется монтаж входной двери.
2. Выполняется монтаж холодного водоснабжения с отводами, установкой счетчика и запорной арматуры, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования.
3. Выполняется монтаж газовой трубы с счетчиком.
4. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается.
5. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
6. Система отопления квартир: настенный газовый двухконтурный котел автономного отопления, нижняя разводка системы отопления (радиаторы или конвекторы).
7. Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с размещением внешних блоков в специально предусмотренных местах.
8. Не выполняется штукатурка стен, потолков, не выполняется штукатурка (шпатлевка) швов.
9. Не устанавливаются межкомнатные перегородки. Устанавливаются только перегородки зоны «сан/узла» («мокрой зоны»).
10. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются, откосы не выполняются.
11. Не выполняется бетонная стяжка пола.
12. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
13. Чистовые отделочные работы не производятся.
14. Электромонтажные работы включают в себя установку квартирного щита, без внутриквартирной разводки и без установки оконечных устройств.

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_  
/Директор Перфильев В.А./

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

Российская Федерация, Ульяновская  
область, г. Ульяновск, Ленинский район,  
ул. Орджоникидзе, д. 19  
Этаж \_\_\_\_\_  
Проектный номер квартиры \_\_\_\_\_

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом  
строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**План этажа Объекта недвижимости**

**План Объекта долевого строительства**

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_  
/Директор Перфильев В.А./

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