

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Ульяновск

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_

2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Диалог Плюс»**, расположенное по адресу: Ульяновская область, город Ульяновск, 1-ый переулок Мира, дом 2, ОГРН 1157325006794, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, выданное ИФНС по Ленинскому району г. Ульяновска 73 № 002419071 от 12 ноября 2015 года, ИНН 7325140483, Свидетельство о постановке на налоговый учет в налоговом органе 73 № 002419072 от 12 ноября 2015 г., выданное ИФНС по Ленинскому району г. Ульяновска, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Фаткуловой Зульфийи Миндевалиевны, действующей на основании Устава,

и \_\_\_\_\_, «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник»** либо **«Участник долевого строительства»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Правилами, обязательными для сторон договора участия в долевом строительстве при его заключении и исполнении. Строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора, осуществляется Застройщиком в соответствии с разрешением N 73-73-457-2018 выданного 18 июня 2018 г., Администрацией г. Ульяновска (Предыдущие № 73-73-752-2017 от 19.10.2017, № 73-73-461-2016 от 16.09.2016. Проектная декларация размещена Застройщиком в сети INTERNET на сайте severozapad73.ru. «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_\_ года, а так же на сайте dol.minstroyrf.ru. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте severozapad73.ru.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером 73:21:040101:273, площадью 3733 кв.м +/- 21 кв.м. принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи от **06.03.2018** г. Запись о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости N 73:21:040101:273-73/001/2018-5.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимого имущества, а именно Многоквартирный жилой дом N 1 по адресу:

Ульяновская область г. Ульяновск Заволжский район, пос. Ленинский ул. Зеленая (далее -«Дом») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п.2.2. настоящего Договора (далее -«Объект»), а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома на основании передаточного акта.

Создаваемый объект недвижимого имущества имеет следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Этажность	3
Общая площадь	3 755,0
Материал наружных стен	Со стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	D (Нормальный)
Сейсмостойкость	7

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

№	Проектный номер (на время строительства)	
1	Количество комнат	
2	Количество лоджий	
3	Площадь лоджий (100% площади лоджии)	
4	Этаж	
5	Общая площадь объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).	
6	Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений.	
7	Жилая площадь Объекта долевого строительства	
8	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

2.3. Техническое описание Объекта указано в Приложении N 1 к настоящему Договору. Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется является в Приложении N 2 к настоящему Договору.

2.4. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2.5. Правом на оформление Объекта в собственность Участник наделяется после завершения строительства Дома и его ввода в эксплуатацию, подписания передаточного акта. Обязательства, все расходы в полном объеме, а также ответственность по государственной регистрации права собственности Участника на Объект принимает на себя Участник.

2.6. Участник уведомлен о том, что Указанный в пункте 2.1 Договора адрес является строительным адресом строящегося Дома. В процессе строительства жилого дома либо после окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п.1.2. Договора (либо право аренды/субаренды), на котором осуществляется строительство Дома, а также строящийся Дом.

2.8. Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», уплата обязательных отчислений (взносов) компенсационный фонд.

2.9. Планируемый срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома- **25 июля 2019 года**.

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.

2.10. Срок передачи Объекта Участнику: **«17» октября 2019 года** включительно (срок передачи объекта долевого строительства определяется следующим образом: планируемый срок получения разрешения на ввод жилого дома + срок для передачи объекта долевого строительства - 60 рабочих дней). Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом в соответствии с проектной документацией и в установленные сроки.

3.1.2. Обеспечить консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства Дома.

Под консолидацией средств понимается:

- объединение вложений, необходимых для строительства Дома;

- направление денежных средств на финансирование строительства Дома.

3.1.3. Сообщать Участнику о необходимости его присутствия на мероприятиях, требующих его личного участия, за 5 (Пять) календарных дней до даты проведения такого мероприятия.

3.1.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому сторонами при условии оплаты Участником долевого строительства полностью цены договора. Если к моменту передачи объекта долевого строительства оплата цены договора произведена не в

полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче объекта долевого строительства. Данное положение не распространяется на случаи оговоренной сторонами рассрочки платежа.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный Договором срок или при его отказе 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 к Участнику со дня составления одностороннего акта.

Расходы Застройщика, связанные с уплатой им коммунальных и иных обязательных платежей за Объект, произведенные в период с даты истечения предельного срока принятия Объекта Участником до даты оформления одностороннего акта передачи Объекта, взыскиваются Застройщиком в полном объеме с Участника в судебном порядке.

3.2.2. Передать Объект Участнику ранее срока, оговоренного Сторонами в настоящем Договоре. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или одностороннего акта приема - передачи объекта. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в течение гарантийного срока требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства независимо от исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства.

3.2.3. Без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию. Стороны соглашаются, что изменение проектной документации не будет являться для Участника существенным, в частности, в следующих случаях:

- изменения проектной документации при условии допустимого изменения общей площади жилого помещения (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений) не более 3 (трех) процентов от площади, указанной в настоящем договоре (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений);
- 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;
- 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.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

4.1. Участник обязан:

4.1.1. Обеспечить финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.2. настоящего Договора.

4.1.2. Нести расходы, связанные с содержанием Объекта и общего имущества Дома, находящегося в долевой собственности Участника с момента подписания Сторонами передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта с учетом положений п. 3.2.1. настоящего Договора.

4.1.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект, в том числе:

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и любых изменений, и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области;
- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию договора уступки прав требования по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области;
- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области. 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 за ним права собственности на Объект с представлением всех необходимых для регистрации документов. В случае нарушения Участником указанной обязанности Застройщик вправе обратиться к Участнику с требованием об оплате Участником фактически понесенных Застройщиком расходов в соответствии с действующим законодательством.

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

4.1.6. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения сообщения о готовности Объекта к передаче и необходимости подписания передаточного акта и приступить к приемке Объекта и совершить одно из действий:

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

4.1.7. В случае отсутствия возможности у Участника нести самостоятельно расходы на содержание Объекта и находящегося в его долевой собственности общего имущества Дома с момента подписания передаточного акта Сторонами либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта, Участник обязуется возместить Застройщику понесенные им расходы на содержание Объекта в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Участник вправе:

4.2.1. Уступить свои права требования по настоящему Договору только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством. Договор уступки права требования совершается в той же форме, что и настоящий Договор.

4.2.2. Уступка Участником прав требования по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если Цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

4.2.4. Договор уступки прав требования подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по

Ульяновской области, считается заключенным и вступает в силу с момента такой регистрации.

4.2.5. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания передаточного акта.

4.2.6. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора уступки прав требования по Договору, передать Застройщику один подлинный экземпляр Договора уступки прав требования, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

4.2.7. Уступка Участником прав требования по Договору, в части взыскания с Застройщика неустойки, убытков и штрафов, допускается с письменного согласия Застройщика.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ

5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора является твердой, изменению не подлежит и уплачивается Участником после государственной регистрации договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным способом, не запрещенным действующим законодательством.

5.2. Цена настоящего Договора определена по соглашению Сторон в твердой денежной сумме и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

5.3. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта долевого строительства:

**1 вариант:** - денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек

оплачиваются Участником не позднее 3 (трех) рабочих дней после регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области;

**2 вариант:** - Часть стоимости Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубль 00 копеек** оплачивается за счёт собственных денежных средств Участника долевого строительства в течении 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

Оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** 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 16 августа 2002 года), местонахождение: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, в лице Ульяновского отделения №8588 ОАО «Сбербанк России», 432017, г. Ульяновск, улица Гончарова, дом 40а; корреспондентский счёт 30101810000000000602 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области, БИК 047308602, КПП 732502002 (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России»)) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором, заключенным в г. Ульяновске «\_\_» \_\_\_\_ 201\_\_ г. № \_\_\_\_\_ срок кредитования \_\_\_\_\_ месяцев (далее – Кредитный договор), сумма кредита – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Денежные средства должны быть перечислены по следующим банковским реквизитам:

Общество с ограниченной ответственностью «Диалог Плюс»

432063, г. Ульяновск, 1-й пер. Мира, д.2, ИНН 7325140483 , КПП 732501001, ОГРН 1157325006794 Р/С 40702810469000001776 в Отделении №8588 Сбербанка России г. Ульяновск, БИК 047308602, Кор/счет 30101810000000000602.

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, но не позднее 10 календарных дней с момента регистрации настоящего договора.

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.

Передача Участником прав по Настоящему Договору третьему лицу (уступка права требований) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

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

5.3.1. В случае нарушения Участником положений п. 5.3. настоящего договора, а именно нарушении сроков оплаты по договору, Участник обязуется выплатить в пользу Застройщика пени в размере 1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.4. Изменение стоимости Объекта оформляется двусторонним соглашением Застройщика и Участника, которым Сторонами также согласовываются порядок и сроки оплаты Участником стоимости Объекта с учетом её изменения.

5.5. Стороны настоящим установили, что площади Объекта, указанные в п.2.2. Договора, являются проектными и включают в себя площади балкона/лоджии/других помещений, не учитываемых при подсчете общей площади жилого помещения в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь жилого помещения без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений подлежит уточнению по результатам проведения кадастровых работ.

Стороны договорились, что по результатам таких работ цена договора изменению не подлежит, независимо от того, в большую или меньшую сторону произошло указанное изменение

## 6. ГАРАНТИИ

6.1 Застройщик устанавливает гарантийный срок на Объект

- 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в Объект, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

Гарантийный срок на результат работ по отделке устанавливается в 1 (один) год.

Гарантийный срок распространяется на все виды выполненных работ по отделке.

Гарантийный срок на использованные материалы устанавливается заводом-производителем.

Гарантийный срок начинает исчисляться с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема -передачи Объекта долевого строительства.

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.

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.

В целях оперативного реагирования Застройщика на случаи обнаружения недостатков, обеспечения прав Участника и создания условий для надлежащего использования Объекта Стороны договорились о нижеследующем: в случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества или делающими его непригодными для предусмотренного договоров использования, а именно, для проживания, Участник долевого строительства вправе первоначально требовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не намерен требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

В случае отказа Застройщика удовлетворить требования Участника долевого строительства во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд, в т.ч. о соразмерном уменьшении цены объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

Стороны договорились, что указанные договоренности Сторон не являются ограничением/нарушением прав Участника как потребителя, т.к. направлены на ускорение устранения нарушенных прав Участника, вызванных обнаружением недостатков в Объекте.

## 7.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. При этом Застройщик обязан вернуть Участнику внесенные им денежные средства в течение 60 календарных дней с момента расторжения настоящего Договора. Застройщик вправе потребовать от Участника оплаты понесенных им расходов, связанных с исполнением Договора, в соответствии с действующим законодательством.

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 внесения всей суммы, указанной в п. 5.2. Договора - в случае просрочки оплаты на срок более чем 2 (Два) 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 двенадцати месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

7.4.3. В иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

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

7.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Застройщик имеет право взыскать с Участника неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ (ключевой ставки), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.7. Настоящий договор может быть расторгнут Участником в одностороннем порядке, в случаях, установленных федеральным законом. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ о т исполнения договора во внесудебном порядке.

7.8. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником в судебном порядке, в случаях:

7.8.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику;

7.8.2. Существенного изменения проектной документации Дома, в состав которых входит Объект, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений), в размере не более пяти процентов от общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений);

7.8.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

7.8.4. В иных установленных федеральным законом или Договором, случаях.

7.9. Обстоятельства, послужившие основаниями расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке, должны быть подтверждены документально.

7.10. 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.

## 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также их действия и бездействия, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана в разумный срок сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Не уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту жительства или месту пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. В случае изменения условий настоящего Договора по инициативе Застройщика, Застройщик обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней путем направления извещения (уведомления) в соответствии с п.9.5. настоящего договора.

9.3. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.4. 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.

9.6. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных идентичных экземплярах, один экземпляр передается Участнику, один экземпляр остается у Застройщика, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

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

9.9. Участник долевого строительства как Залогодержатель земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого дома, дает своё безусловное согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика и (или) третьих лиц по кредитным договорам. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, объединение, перераспределение, выдел земельного участка, образование части земельного участка из земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего договора в период действия договора в соответствии с требованиями ст.11.2. Земельного кодекса РФ, а также заключение соглашения (соглашений) об установлении сервитута, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона No214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела, объединения и перераспределения земельного участка земельные участки, не отведенные для строительства объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, объединение, перераспределение и образование части земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, объединение, перераспределение, образование части земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается объект, в какой-либо иной форме не требуется. Застройщик для выполнения действий, указанных в настоящем абзаце, проводит работы по межеванию земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела, объединения и перераспределения земельного участка.

Участник долевого строительства выражает свое безусловное согласие на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, не занятых Домом.

9.11. В процессе строительства объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав объекта долевого строительства. В процессе строительства объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, самого объекта долевого строительства от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены договора.

9.12. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор должен быть передан Сторонами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области для осуществления государственной регистрации в течение 30 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.

9.13. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными 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, информирования о других продуктах и

услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

9.14. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

Приложение N 1-Техническое описание Объекта долевого строительства;

Приложение N 2-План Объекта долевого строительства.

#### 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

##### **Застройщик**

Общество с ограниченной ответственностью «Диалог Плюс»

432063, г. Ульяновск, 1-й пер. Мира, д.2, ИНН 7325140483, КПП 732501001, ОГРН 1157325006794,

Р/С 40702810469000001776 в Отделении №8588 Сбербанка России г. Ульяновск, БИК 047308602,

Кор/счет 30101810000000000602.

<b>Генеральный директор</b> _____ <b>Фаткулова З.М.</b>
---

##### **Участник долевого строительства:**

Паспортные данные: паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан  
\_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г, код подразделения \_\_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу: г. \_\_\_\_\_

**Контактные телефоны:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

*Подпись, фамилия, имя, отчество полностью*

Приложение № 1  
к Договору № \_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного жилого дома  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

#### **Техническое описание Объекта**

Объект: однокомнатная квартира № \_\_\_\_\_ (проектный), находящаяся на \_\_\_\_\_ этаже,  
общая проектная площадь – \_\_\_\_\_ кв.м. в Многоквартирном жилом доме с  
\_\_\_\_\_, расположенном по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск,

\_\_\_\_\_, расположенный на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_.

Окна	
Дверь входная	
Стены, перегородки	
Полы	
Электрооборудование	
Отопление, ГВС, ХВС	
Канализация	

Другие материалы и оборудование, не указанные в настоящем описании, в Объекте отсутствуют.

Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что он надлежащим образом уведомлен о состоянии Объекта, подлежащего передаче по договору, и претензий к состоянию Объекта не имеет.

**Подписи сторон:**

**Застройщик**

**Общество с ограниченной ответственностью «Диалог Плюс»**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ **Фаткулова Зульфия Миндевалиевна**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

---

*Подпись, фамилия, имя, отчество полностью*

Приложение № 2  
к Договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного жилого дома  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

**План создаваемого Объекта**

Однокомнатной квартиры № \_\_\_\_\_ (проектный), находящейся на \_\_\_\_\_ этаже, общая проектная площадь - \_\_\_\_\_ кв.м. в Многоквартирном жилом доме с \_\_\_\_\_ по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, \_\_\_\_\_, расположенном на земельном \_\_\_\_\_ участке \_\_\_\_\_ с \_\_\_\_\_ кадастровым \_\_\_\_\_ номером \_\_\_\_\_.

ПЛАН РИСУНОК

**Подписи сторон:**

**Застройщик**

**Общество с ограниченной ответственностью «Диалог Плюс»**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ **Фаткулова Зульфия Миндевалиевна**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

---

*Подпись, фамилия, имя, отчество полностью*