

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Ульяновск

«__» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Конструктив», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Узбекова Руслана Фиккиевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

_____, паспорт серии _____ № _____, выданный _____,

зарегистрирован: ул. _____,

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

а при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик действует на основании Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с разрешением на строительство № 73-73-450-2016 от «09» сентября 2016 г.

1.2. Застройщик привлекает Участника к долевному строительству **многоквартирного жилого дома в Ленинском районе города Ульяновска, 2 пер. Тимирязева, д.29А, расположенного на земельном участке, с кадастровым № 73:24:040804:05**, принадлежащем Застройщику на основании договора аренды земельного участка №1 от 01.07.2016 года, (далее по тексту - Многоквартирный жилой дом).

Объектом долевого строительства является следующая __ **комнатная** квартира:

Условный строительный номер __

Этаж _

Общая площадь с учетом холодных помещений – ____ **кв.м.**, из которых:

Общая площадь – ____ **кв.м.**

Площадь холодного помещения (балкона, лоджии) – ____ **кв.м.**

Площадь объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте, является проектной. Фактическая площадь Объекта долевого участия будет уточнена сторонами в акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства, составленного на основании данных технической инвентаризации, после ввода жилого дома в эксплуатацию. После соответствующего уточнения стороны обязуются произвести перерасчет стоимости квартиры (цены договора) в сторону ее уменьшения или увеличения.

На момент ввода жилого дома в эксплуатацию квартира должна быть без внутренней отделки, в следующем состоянии и комплектации:

- со свободной планировкой (без наличия межкомнатных перегородок, за исключением перегородок, отделяющих санузел и ванную комнату);

- с установленными окнами из ПВХ профилей (без подоконных досок, без устройства откосов); оконными конструкциями лоджии или балкона (без подоконных досок); входной металлической дверью в квартиру;

- с монтажом: системы отопления и установкой алюминиевых радиаторов; систем водоснабжения до приборов учёта без внутриквартирной разводки, с установкой ИПУ; системы канализации без внутриквартирной разводки;

- с подводкой силовой электрической сети с вводом в квартиру, с установкой внутриквартирных электрощитов и ИПУ, без прокладки внутриквартирной электрической разводки;

- с установкой двухконтурного котла.

Установка межкомнатных дверей, санитарно-технического оборудования, газовых плит для пище приготовления не предусмотрена.

Общая характеристика многоквартирного жилого дома:

- фундаменты – буронабивные, по верху монолитный, железобетонный ростверк шириной – 500 мм

- наружные стены трехслойные: внутренняя верста из блоков силикатного толщ. 250 мм, с ж/б включениями – сердечниками сеч. 250x250 мм., утеплитель – минвата – 100 мм., облицовочный кирпич – 120 мм.

- перекрытия сборные, железобетонные, монолитные индивидуальные.

- кровля металлочерепица по деревянной стропильной схеме,

- класс энергоэффективности – А,

- сейсмостойкость – тип «Б», степень - 1.

Межэтажный план многоквартирного жилого дома в Ленинском районе города Ульяновска, 2 пер. Тимирязева, д.29А в части расположения Объекта долевого строительства является приложением к настоящему договору.

1.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации. Договор долевого участия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки, разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и акт приема-передачи или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

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 в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру. Доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру площади Объекта долевого строительства. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество жилого дома.

Участник долевого строительства не возражает против внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на Многоквартирный жилой дом и изменения доли в праве в общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

1.5. Указанный в пункте 1.2. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Многоквартирного жилого дома. Почтовый адрес жилому дому будет присвоен после окончания строительства, при вводе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

1.6. В случае смерти гражданина – Участник долевого строительства их права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участник долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

1.7. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

1.8. Расходы по государственной регистрации Договора на новых Участников долевого строительства несёт Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

1.9. Расходы по государственной регистрации изменений, дополнительных соглашений к настоящему Договору несет Участник долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется на условиях Договора оплатить обусловленную Цену Договора и принять Объект долевого строительства.

2.2. Плановый срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию - **27 июня 2017 года**. Датой ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию является дата разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в Объект долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства многоквартирного жилого дома. Застройщик не несёт ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам по акту приёма – передачи несёт Застройщик.

2.5. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора (Объекта долевого строительства) составляет _____, _____ (_____) **рублей**, в том числе вознаграждение Застройщика в размере 8 % от цены договора, исходя из цены за 1 кв.м. в размере _____ рублей.

Цена Договора может быть изменена только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором. Стороны настоящим установили, что денежные средства, оплаченные Участником по Договору и не израсходованные Застройщиком непосредственно на строительство Дома, возврату Участнику не подлежат и остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за услуги по строительству Объекта.

Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта долевого строительства:

3.2. Сумма в размере Цены Договора, что составляет _____ руб. оплачивается за счёт собственных денежных средств Участника долевого строительства в течение 3 (трех) банковских дней с момента государственной регистрации договора.

3.3. Для исполнения обязательств по уплате цены Договора Участник долевого строительства обязуется перечислить денежные средства в размере, указанном в п. 3.2. на расчетный счет Застройщика, указанный в Разделе 9 Договора. Датой осуществления платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

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

3.5. В случае расторжения Договора по любым основаниям, денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства по настоящему договору, возвращаются Застройщиком Участнику долевого строительства на условиях, предусмотренных настоящим договором (раздел 7).

3.6. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- изменения площади Объекта;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства на основании письменного соглашения Сторон, а так же по иным основаниям, указанным в настоящем договоре.

3.7. В случае увеличения стоимости строительства, а так же изменения конъюнктуры действующих рыночных цен в г. Ульяновске, Застройщик вправе путем подписания дополнительного соглашения с Участником долевого строительства, уведомив об этом Участника 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 случай внесения Участниками долевого строительства всей суммы договора в момент его заключения, на часть денежной суммы, внесенной Участником долевого строительства до получения уведомления об увеличении стоимости.

3.8. В случае нарушения срока оплаты, предусмотренного настоящим договором к расчетам применяются цены, действующие на момент платежа у Застройщика.

3.9. В случае изменения (увеличения или уменьшения) общей площади Объекта долевого строительства по данным фактической экспликации, предоставленной предприятием технической инвентаризации на момент ввода в эксплуатацию, по сравнению с данными проектной документации, стороны обязуются произвести взаиморасчеты (Участники долевого строительства оплатить Застройщику разницу в стоимости или Застройщик вернуть Участнику долевого строительства разницу в стоимости) рассчитанную исходя из цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства, действующей на момент заключения настоящего Договора.

Взаиморасчеты производятся в день подписания акта приема-передачи либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного жилого дома для расчётов не принимается.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Зарегистрировать совместно с Участником долевого строительства Договор долевого участия в строительстве в установленном законом порядке.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в целях, связанных со строительством Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства, при условии полной оплаты Цены Договора, объект долевого строительства, качественные характеристики которого соответствуют условиям Договора либо (при их отсутствии или неполноте) требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в течение 60 (шестидесяти) дней с момента ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем

инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

4.1.5. В случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участником долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации настоящего договора, у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, а так же сам строящийся Многоквартирный жилой дом. С заключением настоящего договора Участник долевого строительства дает безусловное согласие Застройщику на передачу в залог указанных объектов в соответствии с п.7 ст. 13 федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.7. Застройщик обязуется обеспечить Участнику долевого строительства право на оформление права собственности на Объект долевого строительства путем передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области, необходимых документов, в том числе разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в срок, не позднее 60 календарных дней после подписания Сторонами передаточного акта.

4.1.8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

Порядок, способы обеспечения обязательств Застройщика по настоящему договору определяются соответствующими нормами федерального законодательства.

Обеспечение исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику по всем договорам, заключенным для строительства (создания) Объекта на основании одного разрешения на строительство наряду с залогом осуществляется следующим способом:

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ст. 15.2. ФЗ № 214-ФЗ.

До Участника долевого строительства доведены следующие сведения об условиях страхования: Генеральный договор страхования № ГОЗ-100-2595/16 от 29.11.2016 года (далее по тексту – Договор страхования). Срок действия Договора страхования до 30.09.2017 года.

Страховщик: ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188 дата создания 07.10.2002 года. Адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул.Есенина, д. 29. Лицензия СИ № 3492.

Выгодоприобретатель по Договору страхования: Участник долевого строительства по настоящему Договору.

Объект строительства, в отношении которого заключен договор страхования: 3-этажный 12-квартирный Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Ульяновск, Ленинский район, 2 пер. Тимирязева, д.29А (с примерной общей площадью квартир 571,34 кв.м.), строящегося на земельном участке с кадастровым номером 73:24:040804:5 площадью 625+/- 2,50 кв.м., расположенном по адресу: г. Ульяновск, Ленинский район, 2 пер. Тимирязева, д.29А, Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Застройщика), связанные с риском наступления его ответственности перед участником долевого строительства (выгодоприобретателя) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. В соответствии с условиями раздела 3 настоящего Договора оплатить полностью Цену Договора в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства по акту приёма – передачи в течении 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента подписания передаточного акта, Участник обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области, с заявлением о регистрации за ними права собственности на Объект долевого строительства, с предоставлением всех необходимых для регистрации документов.

4.2.4. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при его отказе от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта. Расходы Застройщика, связанные с уплатой им коммунальных и иных обязательных платежей за Объект

долевого строительства, произведенные в период с даты истечения предельного срока принятия объекта Участником (п.4.2.2.) до даты оформления одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства, Участник обязуется оплатить в полном объеме.

4.2.5. Участник долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги, расходы по управлению жилым домом, содержанию общего имущества в доме, заключить договор управления жилым домом с Управляющей организацией, с ТСЖ, либо выбрать иную форму управления жилым домом, предусмотренную действующим законодательством РФ. До момента передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства указанные расходы несет Застройщик.

Не заселение Участника долевого строительства или уклонение от оформления акта приема-передачи объекта недвижимости, не освобождает их от оплаты коммунальных и иных обязательных платежей.

4.2.6. Не претендовать на нежилые помещения в Многоквартирном жилом доме расположенные в подземном этаже, на 1,2,3 этажах, а также на помещения, строительство которых финансируется Застройщиком за свой счёт.

4.2.7. Оказывать содействие Застройщику в выполнении договорных обязательств.

4.2.8. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного жилого дома немедленно сообщить об этом Застройщику.

4.2.9. До подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в квартире какие – либо работы по перепланировке, переоборудованию и/или переустройству. В случае нарушения условий данного пункта, Участник долевого строительства обязуется в 10-ти дневный срок с даты обнаружения вышеуказанных несоответствий, привести Объект долевого участия в первоначальное состояние.

4.3. Обязательства Застройщика по договору считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать на возмездной основе Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проектную документацию.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Постановка на кадастровый учет, регистрация права собственности и оформление технической документации (тех.план, кадастровый паспорт, декларация об объекте недвижимости, технический паспорт и т.п.) на Объект долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5.2.2. Право требования на получение объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после полной оплаты стоимости Объекта долевого участия за счет собственных средств.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участника долевого строительства прав требований по Договору возможна только с обязательным письменным согласованием Застройщика при условии:

– полной уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с момента государственной регистрации Договора долевого участия и до подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации Договора уступки права требования по настоящему Договору долевого участия предоставить Застройщику копию этого Договора. В случае не предоставления копии Договора переуступки права требования, все последующие уведомления от Застройщика будут считаться надлежаще направленными в адрес первоначальных Участников долевого строительства, а обязательства Застройщика исполнены надлежащим образом.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные этим нарушением убытки, неустойки (пени, штрафы) в соответствии с законодательством РФ 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 так же неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

В случае нарушения Застройщиком предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения своих обязательств по договору долевого участия.

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 долевого строительства внесенные ими денежные средства в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента расторжения настоящего договора, и имеет право удержать с Участника долевого строительства до 5 (пяти) % от стоимости Объекта долевого строительства в качестве компенсации за понесенные Застройщиком издержки, не подлежащие доказыванию.

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

7.4.1. если оплата производится путем единовременного внесения всей суммы, указанной в 3.1. настоящего 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 долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца;

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

7.6. В случае неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате денежной суммы, указанной в разделе 3 настоящего договора, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего договора и/или потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки предусмотренной п.7.11 настоящего договора.

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

7.8. Настоящий договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях:

7.8.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в установленный договором срок; превышающий установленный настоящим договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца.

7.8.2. в иных, установленных федеральным законом или договором случаях.

7.9. Настоящий договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в судебном порядке в случаях предусмотренных федеральным законом, в том числе в случае существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого (нежилого) помещения - объекта долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более 5% от указанной площади.

7.10. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы кадастра и картографии по Ульяновской области.

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

8.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией.

8.5. Стороны обязуются в 10-ти дневный срок уведомлять друг друга об изменении своих реквизитов указанных в ст. 9 настоящего договора и контактных данных. Неисполнение стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные Договором обязательства не были произведены надлежащим образом.

8.6. 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 ст. 9 настоящего договора. В случае не получения уведомления о вручении заказного письма адресату в течение 14 (четырнадцать) календарных дней, извещение считается произведенным надлежащим образом.

8.7. Стороны будут решать возникающие между ними споры и разногласия путём переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд.

8.8. Застройщик подтверждает и гарантирует то, что он является надлежаще утвержденным и действующим юридическим лицом, что договор подписан его уполномоченным представителем, заключение настоящего договора и выполнение его условий не противоречит положениям учредительных документов, внутренних документов Застройщика, не нарушает каких-либо постановлений и/или решений, других нормативных документов. Участник долевого строительства подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, что данный договор не является для него кабальной сделкой, заключен им не под влиянием насилия, угрозы, обмана, заблуждения, не в следствие сложившихся крайне не выгодных условий, и его заключением. Участник долевого строительства подтверждает, что состоит в зарегистрированном браке с _____.

8.9. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

Приложение №1 – Техническое описание Объекта;

Приложение №2 – План создаваемого Объекта.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Конструктив»

юр. адрес 432001, г. Ульяновск, ул. Воробьева, д. 87;

факт. адрес: 432001, г. Ульяновск, ул. Воробьева д.89 офис 300

ИНН 7325116265 КПП 732501001 ОГРН 1127325006490 ОКПО 97650549

р/сч.: 40702810429280001013

ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

к/сч.: 30101810200000000824 БИК: 042202824

Генеральный директор _____ Р.Ф.Узбеков

Тел. 8(9272) 70-16-03

Участник долевого строительства:

Техническое описание Объекта

Объект: __комнатная__ комнатная квартира общей проектной площадью с учетом холодных помещений - __ кв.м., общая площадь холодных помещений (балконов) – __ кв.м., проектный номер __, расположенная на __-м (__) этаже в многоквартирном жилом доме в Ленинском районе города Ульяновска, 2 переулок Тимирязева, д.29 А, расположенном на земельном участке, с кадастровым № 73:24:040804:05.

На момент ввода жилого дома в эксплуатацию квартира должна быть без внутренней отделки, в следующем состоянии и комплектации:

- со свободной планировкой (без наличия межкомнатных перегородок, за исключением перегородок, отделяющих санузел и ванную комнату);

- с установленными окнами из ПВХ профилей (без подоконных досок, без устройства откосов); оконными конструкциями лоджии или балкона (без подоконных досок); входной металлической дверью в квартиру;

- с монтажом: системы отопления и установкой алюминиевых радиаторов; систем водоснабжения до приборов учёта без внутриквартирной разводки, с установкой ИПУ; системы канализации без внутриквартирной разводки;

- с подводкой силовой электрической сети с вводом в квартиру, с установкой внутриквартирных электрощитов и ИПУ, без прокладки внутриквартирной электрической разводки;

- с установкой двухконтурного котла.

Установка межкомнатных дверей, санитарно-технического оборудования, газовых плит для пищевого приготовления не предусмотрена.

Общая характеристика многоквартирного жилого дома:

- фундаменты – буронабивные, по верху монолитный, железобетонный ростверк шириной – 500 мм

- наружные стены трехслойные: внутренняя верста из блоков силикатного толщ. 250 мм, с ж/б включениями – сердечниками сеч. 250x250 мм., утеплитель – минвата – 100 мм., облицовочный кирпич – 120 мм.

- перекрытия сборные, железобетонные, монолитные индивидуальные.

- кровля металлочерепица по деревянной стропильной схеме,

- класс энергоэффективности – А,

- сейсмостойкость – тип «Б», степень - 1.

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

Участники настоящим подтверждают, что они надлежащим образом уведомлены о состоянии Объекта, в котором он подлежит передаче по договору, заключенному с Застройщиком, и претензий к состоянию Объекта не имеют.

Подписи сторон:

Застройщик: ООО «Конструктив»

Генеральный директор _____

Р.Ф.Узбеков

Участник долевого строительства
