

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**о долевом участии в строительстве**

г. Ульяновск

\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СервисГаз-Строй»**, в лице директора Махалова Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны,

**ФИО**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: г. Ульяновск, Ульяновской области, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ 20\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства» («Участник»)**, заключили настоящий договор о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. **«Застройщик»** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить малоэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке, расположенном по адресу: **город Ульяновск, Заволжский район поселок Ленинский, улица Зелёная, 12, с кадастровым номером 73:21:040101:54, площадью 17 223 кв.м.** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства передать определённый настоящим договором соответствующий объект долевого строительства, далее **«Квартиру»**, участнику (ам) строительства, а также оказать услуги по представлению интересов Участника долевого строительства в различных надзорных, контрольных и разрешительных органах и организациях различных форм собственности взаимодействие с которыми регламентировано действующим российским законодательством, включая выполнение кадастровых работ по постановке на кадастровый учёт Квартиры, а другая сторона **Участник (и) долевого строительства** обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию малоэтажного многоквартирного дома на условиях настоящего договора. Срок сдачи малоэтажного многоквартирного жилого дома – **20 мая 2015 года.**

1.2. Под **Квартирой**, предназначенной для передачи Участникам долевого строительства понимается - часть объекта долевого строительства, определённого в соответствии с проектной документацией **02/13-ПЗ, изготовленной индивидуальным предпринимателем Егорочкиной Марией Григорьевной**, и расположенной на \_\_\_\_\_ этаже, \_\_\_\_\_ подъезда, \_\_\_\_\_-х комнатная квартира **строительный № \_\_\_\_\_**, малоэтажного многоквартирного жилого дома, площадью **согласно проекта – \_\_\_\_\_ кв.м.**

Объём работ, производимых Застройщиком до передачи Квартиры Участнику:

**в местах общего пользования:**

- согласно проектной документации,

**в квартире:**

- установка входной двери, без глазка, материал и количество замков согласно проектной документации,
- межкомнатные перегородки и стены согласно проектной документации,
- штукатурка только стен из блоков,
- стяжка полов, во всех помещениях кроме санузлов (туалет, ванная комната), лоджий, полулоджий, балконов (в зависимости от того, что предусмотрено проектом),
- разводка электропроводки с монтажом выключателей, розеток и прибора коммерческого учёта электроэнергии согласно проектной документации, без монтажа патронов и электроосветительных приборов,
- монтаж стояков системы водоснабжения ГВС, ХВС канализации, без их разводки по Квартире и монтажа сантехники, с установкой на концах труб заглушек,
- строительство лоджий, полулоджий, балконов (в зависимости от того, что предусмотрено проектной документацией) с монтажом рам и остекления,
- монтаж выходной двери на балкон (лоджию) согласно проектной документации, без монтажа межкомнатных дверей (дверных коробок) и заделки дверных проёмов,
- монтаж окон согласно проектной документации, с проведением работ по заделке оконных проёмов и монтажом подоконников,
- монтаж стоков и разводка до газовой плиты трубопроводов под снабжение Квартиры газом, без установки и монтажа газовой плиты, установка на окончании трубы заглушек,
- монтаж газового отопительного котла с прибором коммерческого учёта потребления газа,
- работы по настилу полов и кладки кафелем не производится,
- отделка стен (наклейка обоями, кафеля и т.д.), в помещениях квартиры – не производится,
- установка приборов коммерческого учёта ХВС,
- монтаж слаботочной проводки (телефон, интернет, телевидение) – не производится.

Определённые настоящим договором (проектной документацией) размеры внутриквартирных помещений и Квартиры в целом уточняются сторонами после изготовления технической документации и подписания дополнительного соглашения об изменении размера Квартиры и долей в праве общей долевой собственности на объект долевого строительства и земельного участка, на котором расположен объект долевого строительства и передаточного акта. При уклонении от подписания указанного дополнительного соглашения Застройщик оставляет за собой право требовать подписания соглашения в судебном порядке с возложением по возмещению убытков связанных с судебным разбирательством на Участника (ов) долевого строительства или в соответствии со ст. 8 Федерального закона «Об участии в долевой строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» подписать передаточный акт или иного документа о передаче Квартиры в одностороннем порядке.

1.3. Вместе с Квартирой с учётом размера доли принадлежащей Участнику (ам), в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ и п. 5 ст. 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» участникам долевого строительства передаются в общую долевую собственность помещения в данном объекте долевого строительства, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном объекте долевого строительства, в том числе при их наличии:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном объекте долевого строительства оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном объекте долевого строительства, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за его пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок с кадастровым номером **73:21:040101:54**, на котором расположен данный объект долевого строительства, **принадлежащий Застройщику на праве собственности, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области регистрационный номер 73-73-01/411/2014-340 от 13.03.2014 года**, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен объект долевого строительства дом определяются в соответствии с **кадастровым паспортом земельного участка от 24 января 2014 года № 73-02/2014-13955, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области** в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.4. Срок передачи Квартиры участнику (ам) долевого строительства **3 месяца**, исчисляя с даты выдачи разрешения на ввод малоэтажного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, **но не позднее 20 августа 2015 года**. Указанный срок может быть изменён сторонами на условиях определённых настоящим договором

1.5. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет **5 лет**, исчисляемый с момента ввода малоэтажного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

1.6. В рамках исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору и в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006 №152-ФЗ Участник даёт своё согласие Застройщику на обработку, передачу в документальной и/или электронной форме нижеследующих персональных данных:

- фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; профессия (специальность);
- общий трудовой стаж, сведения о приемах, перемещениях и увольнениях по предыдущим местам работы, размер заработной платы; состояние в браке, состав семьи, место работы или учебы членов семьи и родственников;
- паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номера телефонов; идентификационный номер.

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

1.7. Исполнение настоящего договора обеспечено страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве **полис серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_ - \_\_\_\_ / \_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ г.** Страховщиком на основании генерального договора серии 50№УСГС-1/14 от 19 мая 2014г. является **Акционерная страховая компания «Инвестстрах» г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, дом 2 к. 1. тел: (499) 723 76 53.**

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ И ВОЗВРАТА ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.**

2.1. Цена договора определяется на основании произведения стоимости квадратного метра объекта долевого строительства на общую площадь Квартиры указанной в кадастровом паспорте здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, с учётом доли участников долевого строительства в общей площади объекта долевого строительства и доли участников долевого строительства в земельном участке при передаче земельного участка в собственность Участников долевого строительства.

На момент заключения договора ориентировочная стоимость **Квартиры** составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС.

2.2. Стоимость 1 кв.м. объекта долевого строительства определяется как частное между суммой денежных средств на возмещение документально подтверждённых затрат Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика на общую площадь всех квартир объекта долевого строительства определённой в соответствии с п. 1.2 настоящего договора.

2.3. Цена договора может быть изменена, в случае изменения цен на строительные материалы, энергоресурсы, регулируемые и не регулируемые тарифы и принятие нормативных документов влияющих на увеличение стоимости строительства объекта долевого строительства, а также при увеличении по заданию участника долевого строительства объёма работ не оговоренных настоящим договором. При увеличении цены договора стороны в течении 5 (пяти) рабочих дней обязаны подписать соответствующее дополнительное соглашение.

2.4. **Указанные в п. 2.1. договора денежные средства оплачиваются Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) дней с момента государственной регистрации Основного договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.**

2.5. Если по независящим от сторон причинам работы по договору приостановлены и объект строительства законсервирован, участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику в полном объёме выполненные до момента консервации работы, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервации строительства с зачётом выгод которые Застройщик получил или мог получить вследствие прекращения работ.

2.6. Недостатки, за которые Застройщик не несёт ответственности и возникшие в пределах гарантийного срока могут быть устранены Застройщиком на основании отдельно заключенного в соответствии с требованиями ГК РФ и (или) с учётом положений Федерального закона «О защите прав потребителей» договора.

2.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате считаются исполненными при поступлении на расчётный счёт или в кассу Застройщика полной оплаты, предусмотренной настоящим договором, с учётом передаточного акта и дополнительного соглашения, при его наличии.

2.8. В случае досрочного расторжения договора по обоюдному согласию сторон, возврат денежных средств Участникам долевого строительства производится в соответствии с условиями соглашения о расторжении настоящего договора.

2.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в

указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

2.10. Денежные средства, указанные в п. 2.1 договора и уплачиваемые участником долевого строительства по договору, подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) малоэтажного многоквартирного жилого дома и в следующих целях:

1) строительство (создание) малоэтажного многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) малоэтажного многоквартирного жилого дома

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) малоэтажного многоквартирного жилого дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) малоэтажного многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) малоэтажного многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) малоэтажного многоквартирного жилого дома осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) малоэтажного многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

**2.11. В случае, если фактические расходы Застройщика оказались меньше тех, которые учитывались при определении стоимости договора, указанные в п. 2.1 договора и себестоимости 1 кв.м., указанного в п. 2.2 договора, Застройщик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной настоящим договором.**

2.12. Участник одновременно с уплатой денежных средств, указанных в п. 2.4 настоящего договора, возмещает Застройщику затраты Застройщика, связанные с выполнением кадастровых работ по постановке на кадастровый учёт Квартиры в размере **8 000,0 (Восми тысяч) рублей**. Указанные денежные средства используются Застройщиком при изготовлении технического паспорта, технического плана, кадастрового паспорта на квартиру.

2.13. Расходы по регистрации прав собственности на Квартиру несёт Участник.

### **3. СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ (АМ) ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

3.1. Срок передачи Квартиры участнику долевого строительства определён сторонам в п. 1.4 договора.

3.2. В случае, если строительство объекта долевого строительства 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 договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.3. Участник долевого строительства не позднее 2 рабочих дней с момента получения уведомления обязан принять Квартиру у Застройщика по передаточному акту.

### **4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРом.**

4.1. Качество объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 4.1 договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования установлен п. 1.5 договора.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 года, исчисляя со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

4.5. Участник (и) долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.6. Застройщик не несет ответственности 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 самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, либо неисполнением Участником долевого

строительства обязательств по привлечению к работам специализированной организации и управляющей компании, в том числе при производстве работ указанных в п. 6.2.10 настоящего договора.

4.7. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они возникли в пределах гарантийного срока по вине Участника долевого строительства и связаны с неисполнением, необеспечением им требований пожарной безопасности, электробезопасности и других обязательных требований норм связанных с эксплуатацией Квартиры.

## **5. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ.**

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту.

5.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию малоэтажного многоквартирного жилого дома.

5.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию малоэтажного многоквартирного жилого дома застройщик обязан передать Квартиру не позднее предусмотренного п. **1.4 договора срок**. Досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, допускается при условии уведомления участника долевого строительства за **30 дней** до предполагаемой даты передачи и исполнении участником обязательства по оплате цены договора. Уведомление должно быть направлено заказным или ценным письмом по адресу указанному в настоящем договоре. При неполучении ответа в течение 10 дней досрочная передача Квартиры не осуществляется.

5.4. Застройщик не менее **чем за месяц** до наступления установленного договором срока передачи Квартиры или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия Квартиры, не менее чем за **четыренадцать рабочих дней** до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) малоэтажного многоквартирного жилого дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных п. 5.6 настоящего договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) малоэтажного многоквартирного жилого дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, определённый п. 5.7 договора или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 4.1 договора, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 4.2 договора.

5.6. Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 5.7 договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п. 5.5 договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшей к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 5.4 договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.7. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры и подписанию передаточного акта не позднее 2 рабочих дней исчисля с даты получения уведомления о готовности к передаче Квартиры.

5.8. Обязанности участника долевого строительства по приёму квартиры и Застройщика по её передаче считаются исполненными в момент подписания передаточного акта. При уклонении участника долевого строительства от подписания передаточного акта при наличии добросовестных и надлежащих действий Застройщика обязанности по передаче Квартиры считаются исполненными по истечении семи дней, с момента исполнения Застройщика обязанности по уведомлению Участника долевого строительства о готовности Квартиры к передаче.

5.9. Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в передаточном акте, либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки, либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

5.10. Участник долевого строительства, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

5.11. Участник долевого строительства, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты Застройщиком, обязан известить об этом Застройщика в разумный срок при их обнаружении, но не более гарантийного срока.

5.12. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц на Квартиру, на дату заключения Договора.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

### **6.1. Права и обязанности Застройщика:**

6.1.1. Обеспечить Участнику долевого строительства право на ознакомление с проектно-сметной документацией и затратами Застройщика на строительство.

6.1.2. Передать Квартиру в обусловленный договором срок или своевременно в соответствии с п. 3.2 договора предупредить участника долевого строительства о невозможности передать объект в обусловленный срок.

6.1.3. Закончить строительство, сдать малоэтажный многоквартирный жилой дом в эксплуатацию.

6.1.4. Привлекать для строительства собственные и заёмные денежные средства, а так же денежные средства участников долевого строительства.

6.1.5. Осуществлять строительство в соответствии с условиями настоящего договора.

6.1.6. Обеспечить:

- наличие всех необходимых допусков и/или разрешений для проведения строительства, наличие и получение которых является обязанностью Застройщика по действующему законодательству и/или условиям настоящего Договора;
- производство Строительно-монтажных работ в полном соответствии с проектом и строительными нормами и правилами в установленный Договором срок;
- качество выполнения всех Работ в соответствии с Рабочей документацией и действующими строительными нормами и техническими условиями;
- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке Работ и в течение гарантийного срока;
- бесперебойное функционирование смонтированных им инженерных систем и оборудования с обеспечением проектных характеристик и показателей при нормальной эксплуатации Объекта в течение гарантийного срока.

6.1.7. Обеспечить разработку проекта нормативов образования своих отходов, связанных с выполнением обязательств по Договору. Получить необходимые разрешения и лимиты на размещение указанных отходов. Осуществлять предусмотренные действующим законодательством обязательные платежи за загрязнение окружающей природной среды, размещение отходов и другие виды вредного воздействия, причиной которых явились выполняемые Застройщиком строительно-монтажные работы с вывозом и утилизацией размещением и/или утилизацией излишков грунта, и прочих строительных и бытовых отходов.

6.1.8. Обеспечить ознакомление Участника долевого строительства с информацией касающейся увеличения затрат на строительство в случае превышения договорной стоимости более чем на 10%.

6.1.9. Передавать, по требованию Участника долевого строительства, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения запроса, иную информацию и/или документацию, касающуюся строительства Объекта, с учетом требований о невмешательстве в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика и конфиденциальности его коммерческой информации.

6.1.10. Требовать, в соответствии со ст. 450 ГК РФ пересмотра сметы, если по независящем от него причинам стоимость работ превысила смету.

6.1.11. Требовать возмещения разумных расходов, которые понесены в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации.

6.1.12. Выполнить в полном объеме все обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

6.1.13. Застройщик имеет право создавать резерв на гарантийный ремонт объекта, сумма которого включается в себестоимость строящегося объекта.

6.1.14. Оказать содействие в оформлении Участнику долевого строительства прав собственности на Квартиру путём выдачи ему передаточного акта и после полной оплаты суммы, определённой п. 2 договора справки о полном расчёте по договору.

6.1.15. После ввода малоэтажного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать всю необходимую документацию на него руководителю управляющей компании, с которой у Застройщика заключен договор на управление домом. Сведения об управляющей компании указываются в передаточном акте.

6.1.16. Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

6.1.17. Ежеквартально застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

6.1.18. Изменения, указанные в п. 6.1.16 и 6.1.17 договора, подлежат опубликованию в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

6.1.19. Предоставлять информацию указанной в ст. 20 и ст. 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

6.1.20. Требовать от Участника подписания и регистрации дополнительных соглашений, необходимость которых возникла при исполнении Застройщиком своих обязательств.

6.1.21. Передать Участнику копию договора страхования (полиса).

## **6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

6.2.1. В срок, указанный в п. 9.2 настоящего договора, с представителем Застройщика сдать настоящий договор на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

6.2.2. Произвести расчеты за обусловленную договором Квартиру, в порядке, предусмотренном п. 2 договора.

6.2.3. Участник долевого строительства вправе по своему усмотрению уступить свои права на указанную Квартиру третьим лицам только до подписания сторонами передаточного акта на указанную в п. 1.1. квартиру и только после полной оплаты цены договора, и регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке установленном ГК РФ. В этом случае, он (они) обязан предоставить Застройщику договор уступки прав с третьим лицом и (или) перевода долга заключенный в соответствии с действующим законодательством, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области в установленном Законом порядке.

6.2.4. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам (при наличии их желания). Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2.5. После принятия Квартиры и до регистрации права собственности не производить перепланировку (изменение конфигурации) и (или) переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) без предварительного письменного согласования с Застройщиком.

6.2.6. Самостоятельно нести расходы на изменение проектной документации в связи с перепланировкой (изменение конфигурации) и (или) переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования).

6.2.7. Участник обязан принять обусловленную настоящим договором Квартиру по передаточному акту в срок, установленный п. 1.4 с учётом п. 3.3 договора. Наличие устранимых недостатков в квартире не является основанием к неподписанию передаточного акта. Претензии о недостатках принимаются Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2.8. С целью обеспечения безопасности Квартиры, Участник долевого строительства после принятия Квартиры по передаточному акту, **в трёхдневный срок** заключает договор с управляющей компанией, указанной в передаточном акте, на содержание и ремонт многоквартирного малоэтажного жилого дома и на оплату коммунальных услуг. В последующем, Участник долевого строительства самостоятельно определяют управляющую компанию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.2.9. Участник долевого строительства самостоятельно несёт расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе жилого дома (включая содержание придомовой территории) с момента подписания передаточного акта. Незаселение Участника долевого строительства или уклонение от оформления передаточного акта не освобождает (ют) его (их) от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

6.2.10. Участник долевого строительства, после подписания передаточного акта за счет собственных сил и средств устанавливает сантехоборудование; выполняет отделочные работы, приобретает первичные средства пожаротушения (в соответствии с требованиями пожарной безопасности), выполняет гидроизоляцию полов в санузлах и ванных комнатах, устанавливает (ют) иные приборы коммерческого учёта, с привлечением специализированных организаций и управляющей компании осуществляют демонтаж установленных в Квартире заглушек.

6.2.11. Возместить затраты Застройщика, связанные с оформлением технической документации на Квартиру, необходимой для постановки Квартиры на кадастровый учёт, в порядке, указанном в п. 2.13 настоящего договора.

6.2.12. Эксплуатировать Квартиру (малоэтажный многоквартирный жилой дом и земельный участок) в соответствии с разрешённым использованием, требованиями технических регламентов, проектной документацией, нормативных правовых актов РФ, нормативных правовых актов субъектов РФ и муниципальных правовых актов.

6.2.13. Участник (и) долевой собственности после подписания передаточного акта несёт (ут) ответственность за эксплуатацию Квартиры.

6.2.14. Осуществлять работы по техническому обслуживанию, по поддержанию надлежащего технического состояния Квартиры (включая необходимые наблюдения, осмотры) периодичность, состав которых должны определяться в соответствии с проектной документацией, результатами контроля за техническим состоянием Квартиры индивидуально исходя из условий их строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации.

6.2.15. Участник долевого строительства после подписания передаточного акта обязан (ы) исполнять все требования действующего законодательства связанные с содержанием, эксплуатацией, обслуживанием и т.д. Квартиры, включая требования указанные в нормативно технических документах, Градостроительного кодекса РФ, санитарные требования и т.д.

6.2.16. Участник долевого строительства после подписания передаточного акта обязан (ы) не **позднее 30 календарных дней** зарегистрировать права собственности на Квартиру. При неисполнении указанного обязательства Участник (ки) обязаны возместить Застройщику расходы по оплате: налогов предусмотренных действующим законодательством, коммунальных и эксплуатационных услуг и прочие расходы, связанные с Квартирой за период с момента подписания передаточного акта до момента регистрации права собственности на Участника долевого строительства.

6.2.17. При уступке прав требования Участник обязан передать копию договора страхования (полиса) новому Участнику и направить один экземпляр (оригинал) соглашения (договора) об уступки прав требования с отметкой о государственной регистрации Застройщику по адресу указанному в настоящем договоре или почтовой связью не позднее 3 рабочих дней исчисляя от даты регистрации соглашения об уступке. При неисполнении настоящего требования новый участник утрачивает права на получения страхового возмещения.

## **7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. При необоснованном уклонении Участника от регистрации права собственности по истечении двух месяцев со дня подписания передаточного акта, каждый Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 2% от суммы настоящего договора и возмещает убытки, связанные с неисполнением данного обязательства.

8.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник (и) долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по передаче Квартиры.

8.4. Застройщик не несет ответственности 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 самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8.5. При расторжении договора до окончания срока его действия, со Стороны, выступившей инициатором расторжения договора, может быть взыскана в судебном порядке неустойка в размере 10% от цены договора.

8.6. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящей статьей целевого использования денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору, договор по требованию Участника долевого строительства может быть расторгнут в судебном порядке.



8.7. В случае нарушения застройщиком установленных настоящим Федеральным законом требований к проектной декларации Участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

8.8. В случае неисполнения Участником обязательства по подписанию и регистрации дополнительных соглашений, необходимость которых возникла в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик имеет право по своему выбору

- обратиться с аналогичным требованием в суд,
- удерживать Квартиру до устранения всех обстоятельств послуживших основанием для приостановки,
- отказаться от исполнения договора, и требовать возмещения убытков в полном объеме и неустойки.
- а также совершать иные действия предусмотренные действующим законодательством.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.**

9.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств или до момента его расторжения по основаниям указанным в договоре или до подписания передаточного акта.

9.2. Стороны **в течение 15 рабочих дней** с момента подписания договора обязаны осуществить его регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

9.3. Права и обязанности сторон договора, непосредственно из него вытекающие, но им не урегулированные, а равно любые изменения и дополнения к настоящему договору, определяются в дополнительных соглашениях, заключаемых в рамках действия настоящего договора. Изменения, дополнения, приложения и прочее к настоящему договору действительны, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и скреплены печатью и зарегистрированы в соответствии с п. 9.1 настоящего договора.

9.4. Настоящий договор может быть изменен, дополнен только по обоюдному согласию сторон, если иное прямо не предусмотрено условиями настоящего договора.

9.5. Досрочное расторжение настоящего договора допускается с обоюдного согласия сторон; в одностороннем порядке – в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также – в судебном порядке.

9.6. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 4.2 договора

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»;

5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.7. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником (ами) долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника (ов) долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника (ов) долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 настоящей статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

9.9. 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.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

10.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. В случае реорганизации Застройщика, изменения его организационно-правовой формы и иных преобразований, настоящий договор не может быть расторгнут и подлежит исполнению в полном объеме на прежних условиях его правопреемником.

10.3. Стороны в 10-дневный срок информируют друг друга о любых изменениях своего статуса, наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов регистрации проживания, телефонов и прочих данных влияющих на исполнение обязательств каждой из сторон.

10.4. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

Приложение:

1. Приложение №1 - копия плана из архитектурного решения проектной документации 02/13-ПЗ малоэтажного многоквартирного жилого дома с указанием местоположения Квартиры.

#### 11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

##### Застройщик:

**ООО «СервисГаз-Строй»**

ИНН 7328062949 КПП 732801001

ОГРН 1117328000613

Р\с 407 028 10312 030 004 060

в филиале «Саратовский» ОАО Банк «Открытие»

г. Саратов

К\с 30101810900000000854

БИК 046311854

Юр. адрес: г. Ульяновск, 10-й проезд Инженерный,

д.14, тел: 8(8422) 37 03 92

Почтовый адрес: г. Ульяновск, а/я 3382

Директор

\_\_\_\_\_ В.М. Махалов

##### Участник:

\_\_\_\_\_

тел: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_