**ДОГОВОР №**

**«долевого участия в строительстве 16-ти этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом, расположенного по адресу:**

**Ульяновская область, г. Димитровград, проспект Ленина, 37 «Е» »**

**Ульяновская область, г. Димитровград «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года**

***Общество с ограниченной ответственностью «БАЗИС-СТРОЙ» (ООО «БАЗИС-СТРОЙ»)*, в лице гр. Шалыгиной Анастасии Валерьевны**, 03.01.1985 года рождения, пол женский, паспорт 73 04 289130, выдан УВД г. Димитровграда Ульяновской области 07.04.2005 года, код подразделения 732-005, зарегистрирована по адресу: Ульяновская область г. Димитровград, ул. Кулькова, дом 57, **действующая на основании Доверенности, удостоверенной Быстревской М.В., нотариусом города Самара Самарский области 31.05.2018 года в реестре за № 63/181-н/63-2018-2-916, именуемое в дальнейшем *«Застройщик»,* с одной стороны и**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемый в дальнейшем *«Участник долевого строительства»,* с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:**

**1.Правовое обоснование договора**

* 1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2014 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
	2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора получил разрешение на строительство
	3. Застройщик разместил (опубликовал) проектную декларацию на официальном сайте Застройщика [www.lomonosov73.ru](http://www.lomonosov73.ru) в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ);
	4. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению Договора.

1.5. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

**2. Предмет договора.**

2.1. По настоящему договору ***Застройщик*** обязуется:

2.1.1. В предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, указанный в пункте 2.2. настоящего договора.

2.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного дома передать соответствующий объект долевого строительства, указанный в п. 2.3. настоящего договора, ***Участнику долевого строительства,*** в **собственность.** ***Участник долевого строительства***, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства.

2.2. ***Застройщик*** осуществляет строительство 16-ти этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом, по адресу: **433512, Ульяновская** **область, г. Димитровград, проспект Ленина, 37 «Е» (далее - жилой дом),** на земельном участке площадью **9688** кв. м, кадастровый № **73:23:010104:16,** принадлежащем ***Застройщику*** на праве аренды согласно:

***-*** **Договора** **аренды земельного участка от 19.09.2017 года № 23/01/А-2017-628,** зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области 31.10.2017 г. **№ регистрации 73:23:010104:16-73/002/2017-2**;

***-* Договора** **о передаче прав и обязанностей по договорам** **аренды земельных участков от 11.12.2017 года,** зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области 26.02.2018 г. **№ регистрации 73:23:010104:15-73/002/2018-4**;

Данный земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов», предоставлен для комплексного освоения в целях жилищного строительства (многоэтажная многоквартирная жилая застройка). Срок договора аренды истекает 23.09.2023 года.

Создаваемый жилой дом имеет следующие характеристики:

|  |
| --- |
| Назначение объекта: **жилое**  |
|  Количество этажей в объекте: **17** |
| Количество подземных этажей: **1** |
| Общая площадь объекта: **28697,0**  |
| Материал наружных стен и каркаса объекта: **монолитный железобетонный каркас** |
| Материал перекрытий: **монолитные железобетонные** |
| Класс энергоэффективности : **«В (высокий)»** |
| Сейсмостойкость: **нет** |

***Застройщик*** осуществляет строительство на основании **Разрешения на строительство № RU 7300539892-104-2018, выданного Администрацией города Димитровграда Ульяновской области 11.05.2018 года.**

2.3. ***Объектом долевого строительства***, обозначенным на плане этажа (Приложение № 1 к настоящему договору), который ***Застройщик*** передает ***Участникам долевого строительства*** в соответствии с п. 2.1. настоящего договора, является **комнатная квартира № (строительный), ориентировочной строительной площадью кв.м., (без учета площади лоджий и балконов), кроме того площадь с учетом балконов и лоджий (с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5, для балконов -0,3) –кв.м.,** расположенная **во секции на этаже** в многоквартирном жилом доме, указанном в п. 2.2. настоящего договора (далее - квартира).

2.4. Стороны допускают, что площадь отдельных помещений объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры (не будет являться ухудшением качества объекта долевого строительства) и существенным изменением условий договора.

2.5. Стороны настоящим установили, что площади Объекта, указанные в п.2.3. 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

2.6. Описание Объекта долевого строительства: Доля в строительстве включает в себя выполнение строительно-монтажных работ по возведению коробки жилого дома, устройству кровли, оконные блоки ПВХ с остеклением, без установки пластиковых оконных конструкций лоджии, установка входной металлической двери с замком, монтаж системы отопления, подводка силовой электрической сети с вводом в квартиру с установкой внутриквартирных электрощитов и прокладкой скрытой электрической разводки в квартиру, с установкой подразетников для выключателей и розеток, выполнение стояков систем горячего и холодного водоснабжения до приборов учёта с их установкой, выполнение стояков системы канализации, выполнение системы естественной вентиляции, устройство штукатурки стен (кроме внутренних перегородок, выполненных из пазогребневых плит) и цементная стяжка полов в соответствии с утвержденным проектом.

1. **Цена договора и порядок расчетов.**

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) квартиры и доли в общем имуществе многоквартирного дома, пропорциональной размеру общей площади квартиры, является источником целевого финансирования и не подлежит обложению НДС.

3.2. Общая цена (полная стоимость Доли) на момент заключения настоящего договора составляет **,00** **() рублей 00 копеек.** Указанная сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг застройщика, и иных расходов в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Стороны пришли к соглашению, что неиспользованная Застройщиком часть суммы денежных средств на строительство (создание) объекта долевого строительства остается в распоряжении Застройщика с даты выполнения Застройщиком всех предусмотренных проектом работ как экономия Застройщика и возврату Участнику долевого строительства ни при каких обстоятельствах не подлежит.

3.2.1. Оплата цены договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный ***счет Застройщика,*** либо любыми иными не запрещенными действующим законодательством способами в следующем порядке:

Вариант 1 (свои средства) 3.2.2. Стоимость Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей** **00 копеек** вносится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств в течение 3-х дней с момента государственной регистрации договора в УФСГРКиК по Ульяновской области.

Вариант 2 (с использованием кредитных средств) 3.2.2. Оплата цены Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- Часть стоимости Объекта долевого строительства в размере  **()** **рублей** **00 копеек** вносится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств в течение 3 дней с момента государственной регистрации договора в УФСГРКиК по Ульяновской области.

- Оставшаяся часть стоимости объекта долевого строительства в размере **() рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства за счет целевых кредитных денежных средств Банка - Публичного Акционерного Общества «Сбербанк России» (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 08.08.2012г.; ОГРН 1027700132195, дата внесения записи 16 августа 2002г.), местонахождение: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, в лице Ульяновского отделения №8588 Публичного Акционерного общества «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 № месяцев считая с даты его фактического предоставления под % годовых, заключенному в городе Димитровграде между «Участником долевого строительства»  и Публичным Акционерным Обществом «Сбербанк России» (ПАО) Ульяновское отделение №8588, именуемым в дальнейшем БАНК, иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего договора и залога права требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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 находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

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

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

 Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) 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.

 При регистрации право собственности одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требования действует до момента государственной регистрации права собственности ***Участника долевого строительства*** на Квартиру, завершенную строительством, право получения, которого было оплачено за счет Кредита.

 В случае расторжения Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты ***Участником долевого строительства*** второй части денежного взноса, указанной в настоящем пункте настоящего Договора, за счет кредитных средств, предоставленных ПАО «Сбербанк России», ***Участник долевого строительства*** поручает ***Застройщику*** в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее двух банковских дней с даты расторжения Договора фактически полученную ***Застройщиком*** сумму части денежного взноса на счет Ульяновского  отделения №8588 ПАО «Сбербанк России» по следующим реквизитам: к/с 30101810200000000607 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области, БИК 043601607  с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения ***Участником долевого строительства*** обязательств  по Кредитному договору, заключенному с Банком» с указанием номера кредитного договора, даты и номера ссудного счета;

- денежные средства фактически поступившие от ***Участника долевого строительства*** в уплату первой части денежного взноса, Гражданин поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора, перечислить на рублевый счет ***Участника долевого строительства***, в Банке по вкладу, работающему в режиме «до востребования».

3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям возврат фактически поступивших от ***Участника долевого строительства*** денежных средств производится путем направления ***Участнику долевого строительства*** уведомления о необходимости явки к Застройщику для получения денежных средств в кассе Застройщика или предоставления реквизитов Участника долевого строительства в установленные в уведомлении сроки. В случае неявки Участника долевого строительства к Застройщику в установленные в уведомлении сроки для получения денежных средств и непредставления платежных реквизитов для их перечисления, денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, за вычетом штрафов, неустоек, и расходов Застройщика по оплате государственной пошлины и услуг банка за осуществление перевода денежных средств, зачисляются на депозитный счет нотариуса по месту нахождения Застройщика.

 При расторжении договора, суммы штрафов, неустоек, и расходов Застройщика по оплате услуг банка и государственной пошлины за осуществление перевода денежных средств на депозитный счет нотариуса удерживаются Застройщиком в одностороннем порядке из сумм, подлежащих перечислению Участнику долевого строительства.

3.4. Цена договора может быть изменена (путем подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору) в следующих случаях:

- в связи с повышением степени строительной готовности Объекта на любом этапе строительства до подписания акта приема-передачи, при этом оплаченная часть Объекта долевого строительства изменению не подлежит;

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

3.5 Оплата долевого участия производится путем перечисления денежных средств на расчетный ***счет Застройщика, либо***  любыми иными не запрещенными действующим законодательством способами.

3.6. Все расчеты по настоящему договору производятся в валюте РФ.

3.7. Оплату по настоящему договору может производить как сам ***Участник долевого строительства,*** так его представитель.

3.8. Сумма платежа, поступающего в счет погашения по настоящему договору, в случае, если эта сумма недостаточна для исполнения денежного обязательства ***Участника долевого строительства*** полностью, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, направляется на погашение Застройщиком в следующей очередности:

-в первую очередь – неустойки (пени, штрафы);

-во вторую очередь – издержки Застройщика по получению исполнения (в.т.ч. судебные издержки);

-в третью очередь – сумма основного долга по договора;

-в четвертую очередь – иные платежи, предусмотренные законодательством РФ и/или/настоящим договором.

**4. Права и обязанности сторон.**

**4.1. *Застройщик обязуется***:

4.1.1.В случае выявления ***Участником долевого строительства*** несоответствия Квартиры условиям договора, устранить недостатки в разумный срок.

4.1.2. Без дополнительного согласования с ***Участником долевого строительства*** производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество Многоквартирного дома в целом и подлежащей передаче Квартиры.

4.1.3. Вносить изменения в проектную декларацию в случаях, предусмотренных Законом, опубликовывать изменения, обязательные к внесению в соответствии с действующим законодательством, в установленные законом порядке и сроки.

4.1.4. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора.

4.1.5. Подписать (составить) односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора, при отсутствии выявленных Дольщиком недостатков Объекта долевого строительства, в случае отказа или уклонения от его приемки Дольщиком более 10 (Десяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.1.6. Оплатить обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере и в порядке, предусмотренном действующим законодательством**.**

4.2. ***Застройщик вправе:***

4.2.1. 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.

4.2.2.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.

4.2.3. 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 5 (Пяти) 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;

- изменения цветовых решений фасада многоквартирного дома и изменения количества и расположения элементов благоустройства территории;

- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома;

- изменение вида использования нежилых помещений многоквартирного дома (при наличии таковых);

- 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.

4.3. Застройщик несет обязательство по оплате коммунальных и прочих расходов по содержанию Объекта долевого строительства до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или до момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями раздела 4 настоящего Договора

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта приема-передачи в одностороннем порядке.

**4.5. У*частник долевого строительства обязуется*:**

4.5.1.Произвести оплату цены в размерах и порядке, установленном статьей 2 настоящего Договора.

 4.5.2.До момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязуется не производить в нем каких-либо перепланировок, сноса, переноса стен и перегородок, установки решеток, остекления, переустройства коммуникаций и т.д. без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ – с инспекцией энергетического надзора. В случае нарушения ***Участником долевого строительства*** данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются ***Участником долевого строительства***

4.5.3. До оформления права собственности не производить в квартире и в самом Многоквартирном доме работ, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома), без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией. В случае нарушения ***Участником долевого строительства*** данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются ***Участником долевого строительства***.

4.5.4. Сообщить ***Застройщику*** в письменном виде обо всех изменениях, касающихся места жительства, телефона, фамилии, паспортных данных, в трехдневный срок со дня изменения. В случае, если ***Участник долевого строительства*** не уведомил ***Застройщика*** о смене адреса, все письма-уведомления ***Застройщика*** считаются надлежащим образом отправленными.

 4.5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течении семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения

4.5.6. В случае обнаружения недостатков квартиры Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительств вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 закона № 214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных [частью 2 статьи 7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301795/aeb9f2327f835ecc02fb71b9a0312ead0b844204/#dst100046) закона №214-ФЗ.

4.5.7. ***Участник долевого строительства*** обязуются не переуступать права по настоящему договору третьим лицам до полной оплаты по настоящему договору. 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_294692/33dc22d01b73362054ef7aa15bb7975b473e54a4/#dst101881) Российской Федерации.

4.5.8. ***Участник долевого строительства*** обязуется уведомить ***Застройщика*** о переуступке прав по настоящему договору не позднее трех рабочих дней с даты подписания договора уступки прав.

4.6. ***Участник долевого строительства*** несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию квартиры) с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или с момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 5.5. настоящего Договора

4.7. Обязательства Дольщика считаются надлежащим образом исполненными при обязательном исполнении Дольщиком следующих условий: с момента поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств по оплате цены договора в полном объеме в установленный договором срок и при подписании акта приема-передачи.

4.8.**Дольщик вправе** уступить свои права по настоящему Договору только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Не допускается без письменного согласия Застройщика уступка Дольщиком третьему лицу права (требования) исполнения обязательства Застройщиком по оплате неустойки за нарушение сроков передачи Квартиры.

**5.Сроки строительства. Передача Объекта долевого строительства. Гарантийные сроки.**

5.1. ***Застройщик*** обязуется выполнить комплекс работ по строительству жилого дома с обеспечением качества строительно-монтажных работ и сдать жилой дом в эксплуатацию не позднее **11 ноября 2022 года.**

5.2. ***Застройщик*** обязуется выполнить комплекс работ по строительству жилого дома с обеспечением качества строительно-монтажных работ и сдать жилой дом в эксплуатацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию указывается в проектной декларации, оригинал которой хранится у ***Застройщика***.

5.3. ***Застройщик*** обязуется в срок, не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, при условии полной оплаты квартиры ***Участником долевого строительства*** передать ***Участнику долевого строительства*** квартиру по акту приема-передачи, который необходим для оформления ***Участником долевого строительства*** права собственности на квартиру. ***Застройщик*** обязуется известить ***Участника долевого строительства*** путем направления письменного уведомления по указанному в настоящем договоре адресу о времени и месте подписания акта приема-передачи.

5.4. ***Участник долевого строительства***, получивший сообщение ***Застройщика*** о готовности квартиры к передаче, обязуются приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения по акту приема-передачи, необходимому для регистрации права собственности на квартиру. В противном случае ***Застройщик*** имеет право взыскать с ***Участника долевого строительства*** штрафные санкции, установленные в п. 6.5 настоящего договора. Непринятие ***Участником долевого строительства*** квартиры по акту приема-передачи не освобождает его от обязанности оплаты коммунальных и иных обязательных платежей, связанных с содержанием квартиры.

5.5. Квартира передается ***Участнику долевого строительства*** для оформления права собственности по акту приема-передачи в течение 6 (Шести) месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры

5.6. В случае, если ***Участник долевого строительства*** уклоняется или отказывается от принятия Квартиры в установленный Договором срок, Застройщик по истечении 10 (Десяти) календарных дней со дня окончания срока, предусмотренного п. 5.3. настоящего договора, в одностороннем порядке составляет односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к ***Участнику долевого строительства*** со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении ***Участником долевого строительства*** сообщения, 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 в настоящем Договоре почтовому адресу.

5.7. После подписания акта приема-передачи, указанного в настоящем разделе, ***Участник долевого строительства*** самостоятельно и за свой счет подготавливают необходимые документы для оформления права собственности на квартиру (в том числе: технический план на квартиру с постановкой на кадастровый учет; в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии: свидетельство о государственной регистрации права собственности). Расходы по оформлению права собственности на квартиру в полном объеме несет ***Участник долевого строительства.***

5.8. Привозникновении у ***Участника долевого строительства*** при приемке квартиры каких-либо замечаний передача квартиры осуществляется в следующем порядке: ***Участник долевого строительства,*** принимая квартиру по Акту приема-передачи, в случае обнаружения недостатков, предоставляет Застройщику в письменной форме перечень этих недостатков. Застройщик рассматривает данные претензии, а затем, по поручению ***Участника долевого строительства***, обеспечивает устранение признанных претензий в разумный срок. Ввод лифта в эксплуатацию осуществляется Управляющей организацией после прохождения вводного инструктажа всеми жильцами многоквартирного дома.

5.9. Гарантийный срок на объект долевого строительства – жилой дом, указанный в п. 2.2. настоящего договора, составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

5.10. Гарантийный срок на техническое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого ***Участнику долевого строительства*** объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передачи объекта долевого строительства.

5.11. Порядок и условия исполнения гарантийных обязательств Застройщика указывается в гарантийном талоне, предоставляемом Участнику при приемке помещения.

**6.Ответственность сторон.**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае просрочки, отказа или уклонения ***Участника долевого строительства*** (независимо от причин) от своевременного и полного внесения денежных средств согласно срокам, установленным Графиком платежей, Приложениями к настоящему договору или условиями договора, ***Застройщик*** вправе отказаться от исполнения принятых на себя обязательств в одностороннем порядке без соблюдения судебных процедур и выплаты каких-либо процентов и штрафных санкций.

6.3. В случае, если строительство 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.

6.4. Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный [частью 4](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=301795&rnd=B8E20E69A21AF39E3AC2DF3457627993&dst=100248&fld=134)  статьи 8 Закона №214-ФЗ срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в [части 5](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=301795&rnd=B8E20E69A21AF39E3AC2DF3457627993&dst=100059&fld=134)  статьи 8 Закона №214-ФЗ) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в [части 3](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=301795&rnd=B8E20E69A21AF39E3AC2DF3457627993&dst=100247&fld=134)  статьи 8 Закона №214-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.5. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по причинам, не связанным с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему договору, по соглашению сторон, Застройщик вправе удержать из сумм, причитающихся Участнику долевого строительства штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей. Штрафы, уплачиваемые Дольщиком не должны превышать суммы первоначального взноса за Квартиру, которую дольщик платит за счет собственных средств.

6.6. В случае не согласования с ***Застройщиком*** переуступки прав по настоящему договору, ***Застройщик*** имеет право исполнить свои обязательства в отношении прежнего ***Участника долевого строительства.***

6.7. В случае, если ***Участники долевого строительства*** не исполнили обязанность по принятию квартиры, ***Застройщик*** вправе взыскать с ***Участника долевого строительства*** пени в размере 0,01 % от стоимости Доли за каждый день просрочки.

6.8. Стороны признают достаточным основанием для расторжения договора использование другой Стороной информации об исполнении договора во вред другой Стороне, в том числе разглашение ***Участником долевого строительства*** сведений о деятельности ***Застройщика***, способные нанести вред деловой репутации ***Застройщика.***

6.9. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Срок устранения недостатков согласовывается сторонами дополнительно.

**7. Форс-мажор.**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны предусмотрели, что нарушение сроков сдачи дома в эксплуатацию по причине нормативных и не нормативных актов органов власти и управления, а также их действий или без действий, препятствующих выполнению сторонами условий настоящего договора, являются действием непреодолимой силы.

7.2. О наступлении обстоятельств, указанных п. 6.1, настоящего договора, сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана в 10-дневный срок известить в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих документов.

**8. Особые условия.**

8.1.***Участник долевого строительства*** подписанием настоящего договора выражает свое согласие:

8.1.1. На возможное внесение в процессе строительства проектной организацией – как в проект Объекта в целом, так и в части расположения отдельных объектов, входящих в его состав, в т.ч. в части изменения конфигураций конструкций объекта долевого строительства, созданных для зонирования его внутренних помещений, а также изменений, связанных с расположением коммуникационных шахт и несущих конструкций, с изменением фасада жилого дома; застройщиком – в градостроительный план земельных участков, указанных в п. 2.2. настоящего договора, при условии, что указанные изменения не будут противоречить требованиям Градостроительного Кодекса РФ, действующих СниП и иных нормативно-правовых актов, а также на на распоряжение любым образом земельными участками, указанными в п.2.2. настоящего договора, включая выкуп, осуществление объединения, перераспределения, раздела и выдела из указанных земельных участков других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию прав Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

На весь период строительства ***Застройщик*** определяет порядок прохода, проезда к жилому дому и порядок прохода во внутренние помещения дома для осуществления своих прав и обязанностей по строительству дома, извещает ***Участника долевого строительства*** об определенном им порядке.

8.1.2. С описанием месторасположения объекта долевого строительства с учетом окружающей обстановки, а также с сведениями о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, в том числе его электрического, санитарно-технического и иного оборудования.

8.1.3. На обработку персональных данных, в т.ч. автоматизированную, а также на их распространение и предоставление третьим лицам в соответствии с Федеральным Законом № 152-ФЗ «О персональных данных».

8.2.В случае наступления обстоятельств, предусмотренных п.3.3. настоящего договора, ***Застройщик*** направляет ***Участнику долевого строительства*** соответствующую информацию. В этом случае действуют положения, предусмотренные разделом 4 настоящего договора.

8.3.Стороны пришли к соглашению, что основанием для подачи в квартиру коммунальных ресурсов (электроэнергии, воды и водоотведения) будет являться только заключенные ***Участником долевого строительства*** договоры с ресурсоснабжающими организациями, либо договора с Управляющей организацией, которая будет являться исполнителем коммунальных услуг.

**9. Заключительные положения.**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

9.2. В случае смерти ***Участника долевого строительства*** все права по договору переходят к его наследникам согласно законодательству РФ.

9.3. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке, с обязательным предварительным заявлением претензии, срок рассмотрения которой 10 (Десять) дней.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

 9.5. Вариант 1 (собственные средства Участника долевого строительства) Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, один – ***Участнику долевого строительства,*** один – ***Застройщику,*** один – для **Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.**

**Вариант 2 (с использованием кредитных средств)** 9.5. Настоящий договор составлен в 4-х подлинных экземплярах, один – ***Участнику долевого строительства,*** один – ***Застройщику***, один – для ***Банка,*** один – для **Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.**

**«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «БАЗИС-СТРОЙ»**

443124, Самарская область, г. Самара, ул. 5 Просека, д. 104 «Б», нежилое помещение № н4, комната 16, ИНН/КПП 6316239491/631601001 Р/С 40702810554400038165 Поволжский банк ПАО Сбербанк, к/с 30101810200000000607 БИК 043601607

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

 *М.П.*

**«Участник долевого строительства»**

**Приложение №1 к Договору №**

**«долевого участия в строительстве 16-ти этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом, расположенного по адресу:**

**Ульяновская область, г. Димитровград, проспект Ленина, 37 «Е» »**

**От «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года**

**Квартира № (строит.) в секции №, этаж**

**Ориентировочно строительной площадью кв.м. (без учета площади лоджий и балконов),** **кроме того площадь с учетом балконов и лоджий (с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5; для балконов -0,3) - кв.м.,**

**«Застройщик» «Участник долевого строительства»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**