

**Договор №
участия в долевом строительстве**

город Горячий Ключ Краснодарского края

«__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «БУЛЬВАР» (сокращенное наименование - ООО «БУЛЬВАР»), адрес: 664007, Россия, Иркутская область, город Иркутск, ул. Декабрьских событий, дом 125, офис 200/3, ОГРН 1153850035327, ИНН/КПП 3849054700/384901001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора, гр. Фалалеевой Екатерины Сергеевны, 21 марта 1976 года рождения, место рождения: гор. Иркутск, гражданство – РФ, пол - женский, паспорт 25 06 796500, выданный Отделом УФМС России по Иркутской области в гор. Ангарске и Ангарском р-не 18 апреля 2007г., код подразделения: 380-007, зарегистрированная по адресу: 664007, Российская Федерация, Иркутская область, гор. Ангарск, 12 А микрорайон, дом 10, квартира 19, действующей на основании Устава ООО «БУЛЬВАР», Решения единственного участника ООО «БУЛЬВАР» от 04.08.2015г., Приказа № 1 от 14.08.2015г., с одной стороны, и
Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрированный по месту жительства по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,
при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения.

Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1. «Застройщик» - юридическое лицо, осуществляющее строительство Комплекс жилых домов по ул. Рябиновая, 2Б в г. Горячий Ключ, владеющее на праве аренды, на основании Акта приема-передачи имущества в уставной капитал ООО «БУЛЬВАР» от 24.11.2016 г., Решения единственного участника общества с ограниченной ответственностью «Бульвар» об увеличении уставного капитала за счет вклада третьего лица на основании его заявления о принятии его в общество и внесении вклада, о принятии его в общество, об определении номинальной стоимости и размера его доли, об изменении размеров долей участников и о внесении изменений в устав общества от 24.11.2016 г., зарегистрированных 10.12.2016 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, запись регистрации № 23-23/010-23/010/802/2016-3537, Договора аренды земельного участка от 04.02.2016г. № 4100005606, зарегистрированного 11.03.2016 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, запись регистрации № 23-23/010-23/010/801/2016-1687/2, на земельном участке площадью 9794 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение многоэтажной жилой застройки, кадастровый номер: 23:41:1005001:396, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул. Рябиновая, 2Б, и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоэтажного жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство от 11.05.2017 года № 23-Ru 23304000-123-2017.

1.2. «Участник долевого строительства» - физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства «Застройщику» на условиях настоящего Договора для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

Объект капитального строительства – (далее - «Дом»), многоэтажный жилой дом, "Комплекс жилых домов по ул. Рябиновая, 2Б в г. Горячий Ключ, I этап строительства", строительство которого ведет Застройщик на земельном участке с кадастровым номером: 23:41:1005001:396, по адресу: 353290, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул. Рябиновая, 2Б. Объект представляет собой двухподъездное кирпичное

здание (блок-секция 3,4) с дворовой территорией.

Вид строящегося объекта капитального строительства – многоквартирный дом.

Назначение – многоквартирный дом.

Количество этажей в объекте – 9 (этажность – 8, подземная этажность – 1).

Общая площадь жилого здания - 7782,04 м².

Материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Материал поэтажных перекрытий – монолитное железобетонное.

Класс энергоэффективности - А (очень высокий).

Класс сейсмостойкости – 8 баллов.

1.3. Квартира - объект долевого строительства, подлежащий передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Дома».

1.4. Объект долевого строительства - жилое помещение, указанное в пункте 1.4 Договора, общее имущество в «Многоэтажном жилом доме», подлежащее передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Дома» и входящее в состав указанного «Дома», создаваемое также с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства». У «Участника долевого строительства» при возникновении права собственности на «Квартиру» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в «Доме», которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «Квартиры».

1.5. Земельный участок - земельный участок, на котором «Застройщик» осуществляет строительство «Дома», реквизиты и характеристики которого указаны в п. 1.1. настоящего Договора.

Земельный участок принадлежит «Застройщику» на праве аренды.

1.6. Проектная площадь - площадь, определенная в проектной документации «Дома», с учетом площади балкона и лоджии.

1.7. Фактическая площадь - площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.9. Разрешение на строительство - документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом при осуществлении строительства объекта капитального строительства и являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

1.10. Разрешение на ввод «Дома» в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства «Многоэтажного жилого дома» в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного «Многоэтажного жилого дома» градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.11. Общее имущество многоквартирного дома – входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять Квартиру по Акту

приема-передачи Квартиры при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. План расположения объекта долевого строительства на этаже с отображением границ квартиры (места расположения) в пределах этажа, Описание плана Объекта долевого строительства, Перечень элементов отделки, выполняемых Застройщиком при строительстве Объекта долевого строительства (квартира), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и изделий в Объекте долевого строительства приводятся в Приложениях № 1,2,3 к настоящему Договору. Проектная площадь Квартиры, указанная в Приложении № 2 к Договору, определена в соответствии с планировкой типового этажа и является ориентировочной.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная до ввода Дома в эксплуатацию по данным обмеров, полученных в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Объекту долевого строительства в частности, может отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Квартира, Фактическая площадь которой будет определяться в соответствии с вышеуказанными положениями, будет соответствовать условиям Договора о качестве Объекта долевого строительства и необходимым потребительским свойствам Квартиры. Изменение Проектной площади Квартиры на Фактическую площадь Квартиры не рассматривается и не будет рассматриваться как нарушение Застройщиком условий о качестве Квартиры, не является виной Застройщика или нарушением условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ.

2.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

2.2.1. Осуществить в соответствии проектной документацией строительство (создание) на земельном участке Дома, включая Объект долевого строительства (Квартиру), и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства для направления последним в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, указанный Акт в 2 (Двух) экземплярах, необходимых и достаточных для оформления права собственности на Квартиру.

2.2.3. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ. Участник долевого строительства обязуется представить все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, Застройщику одновременно с подписанием настоящего Договора.

2.2.4. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Застройщика.

2.2.5. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее указанного в п.2.8. настоящего Договора срока при условии получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.3. Застройщик гарантирует, что имущественное право на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, не продано, не заложено, не обременено другими обязательствами третьих лиц. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает с момента полной оплаты Цены Договора и выполнения иных обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что **Застройщик вправе** вносить в строящийся Дом и (или) Объект долевого строительства на любой стадии строительства изменения, в том числе: изменения общей площади Нежилых помещений в Доме и их функционального назначения, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качество строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Дома, не оказывающие

существенного влияния на внешний вид Дома и не ухудшающие качества Объекта долевого строительства, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными.

2.5 . Отношения Сторон по настоящему Договору регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе: Гражданским кодексом РФ; Федеральным законом РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «**Закон № 214-ФЗ**»); Федеральным законом РФ от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.6. На дату подписания настоящего Договора Застройщик имеет полученное в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешение на строительство № 23-Ru 23304000-123-2017 от 11.05.2017 г., выданное Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ опубликована в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: **www.Ryabinovaya2b.ru**. Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией, размещенной на сайте- **www.Ryabinovaya2b.ru**, содержащей информацию о Застройщике, о проекте строительства, а также о Нежилых помещениях в Объекте капитального строительства указанных в проектной декларации Застройщика, и не относящихся к Общему имуществу Объекта недвижимости (многоквартирного дома).

2.7. Срок сдачи Дома в эксплуатацию - не позднее «03» июня 2019 года.

Сдача Дома в эксплуатацию подтверждается выданным Разрешением на ввод в эксплуатацию Дома.

2.8. Застройщик обязуется приступить к передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства в срок не **позднее 12 (Двенадцати) месяцев** с даты ввода Дома в эксплуатацию и передать объекты долевого строительства участникам долевого строительства в срок не позднее «30» сентября 2020 года. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если передача Квартиры Застройщиком не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок передачи Квартиры, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении срока передачи Квартиры Застройщиком по Договору. Такое изменение осуществляется путем составления, подписания и государственной регистрации Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.9. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Дома. До ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, и условный номер Квартиры, определенный в Приложении № 2 к настоящему Договору, возможно будет изменен. Участник долевого строительства подтверждает, что данное изменение адреса и номера Квартиры не будет являться нарушением условий о качестве Квартиры.

2.10. Участник долевого строительства обязуется:

2.10.1. Оплатить Цену Договора в размере, в сроки и на условиях, предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной надлежащим образом с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме, в том числе по результатам обмеров, произведенных кадастровым инженером.

2.10.2. Не позднее чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора совместно с представителем Застройщика подготовить и подать необходимые документы со стороны Участника долевого строительства в Регистрирующий орган для государственной

регистрации настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан самостоятельно получить свой экземпляр настоящего Договора с отметкой Регистрирующего органа о его государственной регистрации в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и несет все риски, связанные с неисполнением, либо ненадлежащим исполнением указанного обязательства, включая риск применения Застройщиком к Участнику долевого строительства санкций за неисполнение либо просрочку исполнения Участником долевого строительства любого из своих обязательств по настоящему Договору.

2.10.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности передать Квартиру принять Квартиру по Акту приема-передачи Квартиры, подписываемому по форме Застройщика, в порядке и на условиях, предусмотренных в статье 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств согласно п. 2.9.1. Договора.

С даты принятия Объекта долевого строительства Участник получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего Дома, пропорционально приобретаемой доле площади, для чего обязуется заключить договор с организацией, осуществляющей управление Домом, не позднее даты подписания Акта приема-передачи.

После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться в Регистрирующий орган с заявлением и документами, необходимыми для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства несет все расходы, включая пошлины и сборы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, государственной регистрацией изменения и расторжения настоящего Договора, а также уступкой прав требования по настоящему Договору.

С даты передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, в том числе если Застройщик составил односторонний Акт приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, Участник несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Объекта долевого строительства), общего имущества Жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (Объектам долевого строительства) других Участников, независимо от наличия или отсутствия у Участника зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

2.10.4. Не производить в Квартирах какие-либо работы, связанные с отступлением от предварительного (проектного) планировочного решения Квартиры (разрушение и перенос стен, возведение/удаление перегородок внутри Объекта долевого строительства и иное другое изменение планировки Объекта долевого строительства).

2.10.5. В соответствии с п.6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ нести обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием

Квартиры и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Домом.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы по оплате вышеуказанной платы и/или её части за период после подписания Акта приема-передачи Квартиры (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все понесенные им за период с даты, когда обязательства по передаче Квартиры считаются исполненными (даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры), документально подтвержденные затраты, которые могут включать в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг организации, также затраты на

содержание общего имущества Дома пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе Дома и иные определенные в п. 2.11.5 Договора расходы, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

2.10.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Участника долевого строительства.

2.10.7. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации, паспортизации, оформления права собственности на Объект долевого строительства оплачиваются Участником самостоятельно и за свой счет.

3. Уступка участником долевого строительства прав и обязанностей по договору.

3.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам путем заключения соответствующего договора, согласованного с Застройщиком. При этом уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам возможна лишь с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам без согласия Застройщика не допускается. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам подлежит государственной регистрации в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей по Договору уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требования по Договору и предоставить Застройщику оригинальный экземпляр договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о проведении государственной регистрации. При невыполнении Участником долевого строительства обязательства по уведомлению и предоставлению Застройщику оригинального экземпляра договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о проведении государственной регистрации, Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данному договору (соглашению) об уступке и исходит из того, что Стороны по Договору остаются неизменными.

3. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства

и денежных средств на оплату услуг Застройщика (п.4.4.), и составляет _____ **рублей** (НДС не

облагается) из расчета _____ **рублей** - стоимости за 1 кв.м проектной площади Объекта долевого строительства. Стоимость одного квадратного метра Квартиры, указанная в настоящем пункте Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

4.3. Цена настоящего Договора может быть изменена на основании данных обмеров Объекта долевого строительства, осуществляемых органом технической инвентаризации и учета объектов недвижимости, кадастровыми инженерами (далее - **БТИ**)

При этом, Стороны договорились, что Цена Договора подлежит изменению только в случае, если Фактическая площадь Квартиры отличается от Проектной площади Квартиры более чем на 1,5 (Одна целая и пять десятых) кв. м в большую или меньшую стороны.

При изменении фактической площади Квартиры в большую сторону, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв.м, указанного в п. 4.2. настоящего Договора, в течение 10 (десять) рабочих дней с даты

получения соответствующего уведомления Застройщика.

При изменении фактической площади Квартиры в меньшую сторону, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв. м, указанного в п. 4.2. настоящего Договора, в течение 30 (тридцать) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Участника, с указанием банковских реквизитов для перечисления денежных средств.

Перерасчет цены Договора на основании замеров БТИ, произведенных после подписания Акта приема-передачи, не производится.

4.4. Участник долевого строительства обязуется произвести уплату Цены Договора, указанную в п. 4.2 настоящего Договора, путем внесения единовременного платежа на расчетный счет Застройщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Стороны пришли к соглашению, что залог права требования Участника в силу закона не возникает.

В платежных документах при перечислении денежных средств на расчетный счет Застройщика

Участник долевого строительства указывает: назначение платежа - «оплата по Договору № _____ участия в

долевом строительстве от «___» _____ 2018 г., **НДС не облагается.** Оплата денежных средств Участником долевого строительства производится по реквизитам указанным в настоящем Договоре. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях РФ.

В рамках настоящего Договора днем платежа будет считаться день фактического поступления на счет Застройщика денежных средств.

Просрочка внесения платежа, предусмотренного данным пунктом, в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

4.5. Объем денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства включает в себя все затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома.

Стороны признают, что разница между суммой денежных средств, внесенных Участником на строительство Объекта долевого строительства, и суммой денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, будет являться оплатой услуг (вознаграждением) Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

Денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства в качестве оплаты услуг, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

Факт оказания услуг подтверждается Актом приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемым Сторонами.

4. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.3. Стороны договариваются, что существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства не может быть признано изменение его площади. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, единственным требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику является требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства разумный срок, который

должен определяться с учетом уровня сложности работ по устранению недостатков и времени, необходимого для приобретения необходимых строительных материалов и/или оборудования.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять Застройщику иные требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, в том числе и требования, указанные в пункте 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

Устранение недостатков Объекта долевого строительства, выявленных в гарантийный период, выполняется Застройщиком на основании акта, составленного представителями Застройщика и организации, осуществляющей управление и обслуживание Жилого дома.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет, и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года в соответствии с ч. 5.1. ст. 7 Закона № 214-ФЗ, и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Доме.

6. Передача Объекта долевого строительства.

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами Акту приема-передачи Квартиры или иному документу о передаче, составленному по форме Застройщика.

6.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик обязан передать Квартиру не позднее срока, предусмотренного п. 2.7. настоящего Договора, при условии оплаты Участником долевого строительства в сроки и в полном объеме Цены Договора в соответствии с п. 4.2. Договора, в т. ч. в случае ее изменения в результате уточнения проектной площади Объекта долевого строительства по итогам обмеров, произведенных кадастровым инженером.

6.4. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры подписанием Акта приема-передачи Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом по адресу, указанному в п.13 настоящего Договора, или вручено лично под расписку. Дополнительно по своему усмотрению Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, указанного в п. 6.4. настоящего Договора, приступить к процедуре принятия Квартиры, подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Объектов долевого строительства, предусмотренный п.6.1. настоящего Договора, и предпринять все действия необходимые для исполнения обязательств, предшествующих приемке и связанных с приемкой Объекта долевого строительства.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого

строительства в срок, предусмотренный п. 6.6. настоящего Договора, Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником долевого строительства направленного в соответствии с п.6.4. Договора сообщения по истечении 5 (Пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, либо отказе Участника долевого строительства от вручения ему данного сообщения под расписку).

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства 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.

6.7. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства досрочно в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома) вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется направить Участнику сообщение о планируемой дате передачи Объекта долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) дней до таковой.

При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Квартиры, согласно п.6.5., и соответствующие иные обязательства.

7. Обеспечение выполнения обязательств.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- принадлежащий Застройщику на праве аренды Земельный участок.
- строящийся на этом Земельном участке Дом.

С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартир право залога, возникшее на основании Закона об участии в долевом строительстве, не распространяется на Квартиру и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество Дома.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса РФ и Федерального закона РФ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом № 214-ФЗ.

7.3. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

7.4. Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от суммы, указанной в п. 4.2. настоящего Договора. При увеличении цены

договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и подписания Сторонами Акта приёма-передачи.

8.3. Обязательства Участника считаются выполненными с момента поступления на расчетный счет Застройщика полной оплаты Цены Договора, а также доплаты в случае увеличения площади Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.3. Договора, и подписания Сторонами Акта приёма - передачи.

8.4. Договор может быть изменен или прекращен в двустороннем порядке по соглашению Сторон в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.5. Каждая Сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренными законодательством РФ, в том числе Законом № 214-ФЗ.

8.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных п. 4.4. настоящего Договора.

В указанных случаях Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному ими почтовому адресу Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по указанному основанию, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены договора, в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником 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.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный (претензионный) порядок такого урегулирования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии от другой Стороны. Документы направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются под роспись представителям каждой из Сторон. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

9.2. В случае недостижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика.

10. Особые условия.

10.1. Права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, сохраняют силу для правопреемников Сторон.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами, указанными в п. 13 настоящего Договора, либо вручается под роспись представителю получающей Стороны.

Действия, совершенные по старым адресам и счетам, до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

10.3. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств в случае спора или толкования текста настоящего Договора.

10.4. Во всем остальном, что не урегулировано в настоящем Договоре, Стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ.

10.5. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией по строительству Дома в полном объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение строительной деятельности и привлечение денежных средств участников долевого строительства, идентифицировать Квартиру, определить ее размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарногигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самой Квартиры, так и Дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Дома.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

Участник подтверждает, что он осознает суть подписываемого Договора, а также что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить его данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

10.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года дает Застройщику согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства, содержащихся в настоящем Договоре, а также данных документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, любым не запрещенным законом способом, включая использование средств автоматизации, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации о товарах (работах, услугах), которые могут представлять для Участника долевого строительства потенциальный интерес, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком.

Участник долевого строительства предоставляет согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями на 5 (Пять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика

10.7. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на совершение любого из следующих действий и сделок: уточнение границ и характеристик Земельного участка, оспаривание кадастровой стоимости Земельного участка, выдел одного или нескольких земельных участков из Земельного участка, залог права собственности (прав и обязанностей по договору) в пользу любых кредитных организаций и/или иных лиц. Согласие Участника долевого строительства, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием Договора, при отсутствии которого он не был бы заключен Застройщиком, не может быть отозвано Участником долевого строительства иначе как на основании и путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

11. Ответственность Сторон.

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и Договором.

11.2. К денежным обязательствам Сторон, вытекающим из настоящего Договора, а равно и к денежным обязательствам Сторон, связанным с неисполнением или несвоевременным исполнением обязательств по настоящему Договору или связанным с его расторжением (прекращением) действие ст.

317.1 Гражданского кодекса РФ не применяется, проценты, предусмотренные указанной статьей, не начисляются.

12. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами.

12.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформления Сторонами дополнительного соглашения о переносе сроков строительства к настоящему договору не требуется.

12.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

13. Заключительные положения. Адреса и реквизиты Сторон.

13.1. Настоящий Договор подписан в 3 (Трех) идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 (Один) - для Застройщика, 1 (Один) - для Участника долевого строительства, 1 (Один) - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.2. Неотъемлемой частью Договора является Приложение №1 - План расположения объекта долевого строительства на этаже с отображением границ квартиры (места расположения) в пределах этажа, Приложение № 2 - Описание плана Объекта долевого строительства, Приложение № 3 - Перечень элементов отделки, выполняемых Застройщиком при строительстве Объекта долевого строительства (квартира), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и изделий в Объекте долевого строительства.

13.3. Адреса и реквизиты Сторон.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «БУЛЬВАР»

Юридический адрес: 664007, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 125, офис 200/3.

Почтовый и фактический адрес: 664007, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 125, офис 200/3.

ИНН/КПП 3849054700/384901001

р/с 40702810230000014947

к/с 30101810100000000602

в Краснодарское отделение №8619 ПАО СБЕРБАНК

БИК 040349602

Директор ООО «БУЛЬВАР»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
