

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

город Чебоксары

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Группа компаний «Центр», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Иванова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц Жилой дом и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.1.1. **Жилым домом** по настоящему договору является: «Многokвартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземными автостоянками поз.13 (II этап строительства – подпозиция 13/3)», расположенный по адресу: Чувашия, город Чебоксары (микрорайон 2 «А» центральной части города Чебоксары «Грязевская стрелка»).

Основные характеристики жилого дома:

Вид и общая площадь - Многоквартирный дом общей площадью (с учетом лоджий с понижающим коэффициентом) 16 084,55 кв. метров, состоящий из 4 блок-секций.

Функциональное назначение объекта капитального строительства – жилое здание.

Количество этажей – 18, этажность -17 эт.

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:

Утеплитель – блоки из ячеистого бетона.

Цоколь - фасадная штукатурка «под шубу» по утеплителю с окраской;

Основное поле стен – облицовочный кирпич.

Конструкция здания – монолитный железобетонный каркас.

Класс энергоэффективности: не ниже **С (повышенный)**

Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

1.1.2. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство от 12 ноября 2018 года №21-01-189-2018, выданного Администрацией города Чебоксары, на земельном участке с кадастровым номером: 21:01:000000:55978 площадью 31 273 кв.м., с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), находящегося у Застройщика на праве аренды на основании договора аренды земельного участка №133/6096-К от 26 сентября 2019 года, запись о регистрации от 20.01.2020 года №21:01: 000000:55978-21/042/2020-85, договор передачи прав и обязанностей по договору аренды (перенайма) б/н от 09.11.2020 года, запись о регистрации от 03.12.2020 года №21:01:000000:55978-21/042/2020-568.

1.2. **Объектом долевого строительства** является структурно обособленное помещение со следующими основными характеристиками:

Квартира №*	
№ этапа строительства	
№ блок-секции	
№ этажа, на котором расположен объект долевого строительства	
Количество комнат (шт.)	
Площадь помещений, в т. ч. вспомогательных:	
Жилая комната, (кв. м.)	
Кухня (кв. м.)	
С/у, (кв. м.)	
Коридор (кв. м.)	
Площадь балкона/лоджии/террасы	
Общая приведенная площадь объекта долевого строительства: Сумма Общей площади и Площади балкона/лоджии/террасы с понижающими коэффициентами (кв. м.)	

* Номер квартиры, указанный в настоящем пункте, является условным и уточняется после составления экспликации (технического плана) на Жилой дом и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома/секции Жилого дома.

1.2.1. План местоположения Объекта долевого строительства определяется Сторонами в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.2. Стороны согласились, что **Общая приведенная площадь объекта долевого строительства**, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической (по данным БТИ). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора. Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором. Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте.

1.2.3. Объект долевого строительства передается Участнику в следующем техническом состоянии:

- окна и балконные двери выполняются из ПВХ с двухкамерным стеклопакетом без подоконников;
- остекление лоджии выполняются из ПВХ профиля с одинарным остеклением;
- входные двери из ДВП, с фурнитурой (замок, ручка);
- межкомнатные двери и дверные блоки не устанавливаются;
- в жилых комнатах на полах выполнена стяжка, стяжка на лоджиях и балконах не выполняется, санузлы и ванные комнаты без гидроизоляции и без стяжки;
- чистовое покрытие пола не выполняется;
- стены из ячеистого бетона оштукатурены, не зашпаклеваны;
- перегородки из пазогребневых плит затёрты по швам, не зашпаклеваны;
- стены и потолок без чистовой отделки;
- приборы отопления – радиаторы по проекту;
- установлен индивидуальный узел учета тепловой энергии;
- холодное, горячее водоснабжение устанавливается в объеме стояков с отсекающей запорной арматурой, прибором учета, с установкой пожарной крана без разводки до сантехнических приборов;
- сантехническое оборудование (ванна, умывальник, унитаз, мойка) не устанавливается;
- канализация монтируется в объеме стояков с установкой заглушек в местах подсоединения внутриквартирной разводки;
- полотенцесушитель – из черной оцинкованной трубы (без кранов, без перемычек).
- электроразводка выполнена по всей квартире с установкой розеток, выключателей;
- устанавливается прибор учета электрической энергии;
- Ввод слаботочных сетей – до входной двери оптоволоконным кабелем.

После заключения акта приема-передачи жилого помещения участнику долевого строительства рекомендуется установить обратный клапан около ответвления от стояка хозяйственно-бытовой канализации.

1.3. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов. Также Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

1.3.1. Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие:

- строительство на данном земельном участке площадью 31 273 кв.м. с кадастровым номером 21:01:000000:55978 многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземными автостоянками Позиция 13 (II этап строительства – подпозиция 13/3) и многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземными автостоянками Позиция 13 (III этап строительства – подпозиция 13/4), расположенных по адресу: микрорайон 2 «А» центральной части города Чебоксары «Грязевская стрелка», ограниченный улицами Гагарина, Ярмарочная, Пионерская, Калинина, Чувашская Республика;
- передачу при необходимости кредитной организации (банку) в залог (ипотеку) права аренды земельного участка площадью 31 273 кв.м. с кадастровым номером 21:01:000000:55978, на котором ведется строительство Объекта долевого строительства;
- передачу при необходимости прав и обязанностей по договору аренды земельного участка площадью 31 273 кв.м. с кадастровым номером 21:01:000000:55978 (перенайма) или вновь образованных земельных

участков иному застройщику с условием согласования заключения такого договора с арендодателем земельного участка;

- залог права аренды данного земельного участка в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам долевого участия в строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке;

- межевание, изменение границ указанного земельного участка путем их раздела (объединения) на земельные участки меньшего (большого) размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости;

- межевание земельного участка, а также его разделение на смежные участки, перераспределение, объединение;

- изменение вида разрешенного использования земельного участка, при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;

- снятие с кадастрового учета земельного участка, а также постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;

- регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- образование земельного участка, в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникает в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

1.4. Объект долевого строительства передается Участнику Застройщиком по настоящему Договору в состоянии (качественные характеристики), определенном настоящим Договором. Если в договоре какой-либо вид работ и/или оборудование не указано, оно выполнению и/или установке не подлежит.

1.5. Срок завершения строительства Объекта и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – не позднее 31 декабря 2022 года;

1.6. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. Объем и условия инвестирования

2.1. На момент заключения настоящего Договора Цена Договора соответствует денежной сумме в размере _____ (_____) рублей 00 коп. (НДС не облагается).

Цена настоящего договора ("Цена Договора"), подлежащая оплате Участником, определяется как произведение цены 1 кв. м (единицы общей приведенной площади объекта долевого строительства) и общей приведенной площади объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. м площади – _____ руб. _____ коп. Общая приведенная площадь объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений объекта долевого строительства, включая площади лоджии, веранды, балкона, террасы со следующими понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти:

для лоджий	0,5
для балконов	0,3
для террас	0,3
для веранд	1,0

2.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Банк «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

2.2.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Группа компаний «Центр»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 коп.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: _____, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от _____ г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору. Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному банком в рамках Договора от _____ года № _____:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №30101810300000000609 в Отделение-НБ Чувашская Республика

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 7707083893

Получатель: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

Счет получателя: _____.

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №30101810300000000609

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 2130200533

КПП получателя: 213001001

ОГРН: 11821300004792

Получатель: ООО «СЗ «ГК «Центр»

Счет получателя: _____.

2.2.2. Оплата в размере _____ (_____) рублей 00 коп производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу-счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

2.3. Стоимость 1 кв. метра считается неизменной. В связи с тем, что фактическая площадь объекта может отличаться от проектной площади, - общая Цена Договора может изменяться в случаях, предусмотренных пунктами 2.6., 2.7. настоящего Договора.

2.4. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства _____;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам специального счета эскроу, открытым на имя _____.

2.5. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства, указанного в п. 2.2 Договора, Застройщик вправе в односторонней внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.6. Расходы на первоначальную инвентаризацию Объекта долевого строительства (оформление тех. плана на Жилой дом) несёт Застройщик.

2.7. Если фактическая Общая приведенная площадь объекта долевого строительства будет меньше или больше Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, более, чем на 1 кв. метр, то стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Окончательный расчет в соответствии с условиями настоящего Договора осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда (далее по тексту - БТИ), после окончания строительства Жилого дома. Застройщик уведомляет Участника о необходимости подписания документа об окончании взаиморасчетов - Акта о взаиморасчетах, оформляемого Застройщиком на основании технического плана, изготовленного БТИ.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, - Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в Акте о взаиморасчетах.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится более, чем на 1 кв. метр, - Участник, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: подписать Акт о взаиморасчетах и произвести дополнительное перечисление на специальный счет эскроу денежных средств (за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора).

2.8. Кроме того, цена Договора, в том числе стоимость 1 кв. м, может быть изменена в случае изменений в Объекте долевого строительства, изменения характеристик и(или) состава, и(или) включения дополнительных опций в Объект, и(или) включения элементов чистовой отделки и(или) в случае прочих изменений в Объекте. В указанных случаях стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего Договора, в котором предусматривают, в том числе (но не исключительно) состав, характеристики, цену 1 кв. м Объекта долевого строительства.

2.9. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Жилого дома в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией.

3.1.2. Сообщать Участнику информацию, по требованию последнего, о ходе выполнения строительных работ по возведению Жилого дома.

3.1.3. Использовать денежные средства, предназначенные для строительства Жилого дома, в том числе включая, но не ограничиваясь:

3.1.3.1. оплату проектно-изыскательских работ;

3.1.3.2. оплату строительно-монтажных работ;

3.1.3.3. оплату услуг Застройщика, включая, но не ограничиваясь:

- стоимость организации строительного процесса Жилого дома;

- стоимость затрат по привлечению денежных средств кредитных организаций и/или третьих лиц, в том числе затрат по оплате сумм за пользование денежными средствами и затрат по погашению заемных средств, полученных с целью строительства Жилого дома;

- стоимость затрат на оплату рекламы;

- стоимость затрат вознаграждений агентов и т.п.;

3.1.3.4. оплату иных расходов, не противоречащих требованиям Федерального закона 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».

3.1.4. получить разрешение на ввод Жилого дома /секции Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.5. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства Участнику в срок, согласно пункту 1.5. настоящего Договора, при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию последний направляет Участнику уведомление о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства (далее – Уведомление о готовности) в срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней до планируемой даты передачи Объекта долевого строительства и передает Участнику Объект долевого строительства по передаточному акту, при условии полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

3.1.6. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи его Участнику.

3.1.7. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности пропорционально занимаемым ими площадям.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Жилого дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Жилого дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.2. Самостоятельно вносить в Проект Жилого дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилого дома в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

3.2.3. Построить Объект долевого строительства, получить разрешение на ввод Жилого дома и/или очереди Жилого дома в эксплуатацию, а также вправе передать Объект долевого строительства ранее срока, установленного Договором.

3.2.4. В силу статьи 36 Жилищного Кодекса не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Жилого дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик самостоятельно и по собственному усмотрению владеет, пользуется и распоряжается ими.

3.2.5. Вводить очередность строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи объекта долевого строительства Участнику.

3.2.6. Удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, и не передавать его последнему до момента исполнения Участником своего обязательства по оплате Цены Договора (п.2.2. Договора), в случае, если в срок, предусмотренный Договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства, у Участника имеется просроченная задолженность по Договору.

3.2.7. Передать Объект долевого строительства Участнику в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Участник вправе:

3.3.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании предназначенных для этих целей денежных средств.

3.3.2. Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора, после полной оплаты его стоимости и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

3.3.3. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Участник обязуется:

3.4.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, с которым застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.

3.4.2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

3.4.3. Не позднее 5 (Пяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и/или секции Жилого дома и о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, приступить к приемке Объекта долевого строительства, и завершить его приёмку в течение 5 (Пяти) дней с момента начала приёмки с подписанием соответствующего передаточного акта.

3.4.4. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Акта приема передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступление от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом Стороны учитывают то факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

3.4.5. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п. 3.4.4 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Акта приема передачи в соответствии с условиями настоящего Договора и подлежит устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 4 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию жилого дома и получения Участником Уведомления о готовности от Застройщика согласно п.3.1.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема передачи.

3.4.6. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п.3.4.4 настоящего Договора) и подписания Акта приема передачи Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником Уведомления о готовности, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

3.4.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с Объектом долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику в полном объеме с момента составления акта сдачи-приёмки, подписанного Сторонами, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание жилья и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причинённые в результате таких аварий убытки. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику Застройщик не несет перед Участником никаких обязательств, связанных с текущей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

3.4.8. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства.

3.4.9. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику, Участник обязуется самостоятельно и за свой счет нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь осуществлять платежи для надлежащего расчета с эксплуатирующими организациями).

В случае передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику в одностороннем порядке, последний обязан нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства с момента составления Застройщиком Акта приема передачи в одностороннем порядке.

3.4.10. Не производить никаких перепланировок и переоборудования в Объекте долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участником на него.

3.4.11. В связи с проектировочными особенностями Жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые

изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4. Гарантии качества

4.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Участнику Застройщиком по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям СНиП, проектной документации.

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства устанавливается 5 (пять) лет. Гарантийный срок на отделочные работы в случае, если такие работы предусмотрены договором, устанавливается 1 (один) год. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 45 календарных дней с момента уведомления Участником об этих недостатках.

4.3. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 3.4.10. настоящего Договора не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п.7 ст.7 ФЗ 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 РФ».

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 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. Ответственность сторон

5.1. Сторона договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков.

5.2. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

5.3. В случае просрочки исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору Участник обязан уплатить на основании соответствующего требования Застройщика неустойку в размере, установленном действующим законодательством, если иной размер неустойки не установлен настоящим Договором.

5.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность согласно действующему законодательству Российской Федерации.

5.5. Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по настоящему Договору в добровольном порядке устанавливается – в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента получения соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки, должна

предоставить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием получателя.

5.6. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, какими являются землетрясение, наводнение, а также забастовки, правительственные постановления и распоряжения государственных органов, ущемляющих интересы сторон, стороны заключают дополнительное соглашение о переносе сроков сдачи Объекта долевого строительства. Если стороны не пришли к приемлемому решению, Договор прекращает свое действие.

6. Особые условия

6.1. Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия Договора. Расторжение Договора

7.1. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами.

7.2. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.3. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего Договора.

7.4. В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника (неисполнение /ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику расходы, связанные с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу Жилого дома, выплата вознаграждений третьим лицам, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора), в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика. При этом Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

7.5. Указанную в пункте 7.4. настоящего договора сумму Участник обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора/ отказа от исполнения Договора.

7.6. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии с условиями настоящего Договора в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены или перевода долга оставшейся к оплате стоимости договора, исключительно с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7.7. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор, в том числе связанные с изменением параметров Объекта долевого строительства, а также по обоснованному и соответствующему действующему законодательству требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.8. Уведомление, извещение или сообщение, направленные одной из Сторон в адрес другой Стороны, по реквизитам и адресу, указанным в настоящем Договоре, либо по иным дополнительно заблаговременно

письменно сообщённым реквизитам и почтовому адресу, считается отправленным надлежащим образом. Невыполнение Стороной обязанности, указанной в п.7.9. настоящего Договора, лишает её права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.

7.9. В случае изменения реквизитов Стороны Договора обязаны в 5-ти дневный срок уведомить об этом друг друга.

7.10. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании статей настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

7.11. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика, один - для Участника, один - для территориального органа Росреестра.

8. Согласие Участника на обработку персональных данных

8.1. Заключая настоящий договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

8.2. Целью обработки персональных данных Участника является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник, как субъект персональных данных, является стороной.

8.3. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- 8.3.1. фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
- 8.3.2. данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
- 8.3.3. данные документа, удостоверяющего личность Участника;
- 8.3.4. номер контактного телефона Участника;
- 8.3.5. адрес электронной почты Участника (при наличии).

8.4. Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.

8.5. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

8.6. Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку его персональных данных по настоящему договору: 7 (семь лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

8.7. Стороны установили, что Участник может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

Приложения:

1. План местоположения Объекта долевого строительства на этаже (Приложение №1)

9. Реквизиты и подписи сторон.

**Застройщик: Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик «Группа компаний «ЦЕНТР»**

Адрес: 428003, Чувашская Республика, г.Чебоксары,
ул. Б.С. Маркова, дом 8, корпус 3, помещение 1, офис 3

ОГРН: 11821300004792

ИНН получателя: 2130200533

КПП получателя: 213001001

Расчетный счет №40702810075000006452

В Чувашском отделении №8613 ПАО Сбербанк,
г.Чебоксары, пр. Московский, дом 3,

К/счет банка получателя: №3010181030000000609

БИК банка получателя: 049706609

Участник:

_____ / _____

_____ / _____