

ДОГОВОР № 21/___-__
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
г. Чебоксары Чувашской Республики
_____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Удача», ОГРН 1162130069970, ИНН 2130181785, КПП 213001001, находящееся по адресу: г.Чебоксары, Московский проспект, д.25, кор.1, пом.10, р/с № 40702810275000000025 в Чувашском отделении № 8613 ПАО Сбербанк, БИК 049706609, к/с № 30101810300000000609, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Овчинникова Игоря Владимировича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

гр._____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон 214-ФЗ»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ.

1.1. «Земельный участок» – земельный участок площадью 7693 кв.м с кадастровым номером 21:21:076202:4347. Местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, Чебоксарский городской округ, город Чебоксары.

1.2. «Многоквартирный дом» - жилой дом поз.21 по адресу: Чувашская Республика-Чувашия, г.Чебоксары (в микрорайоне "Солнечный" в НЮР по пр.Тракторостроителей).

Наружные стены – сборные железобетонные стеновые панели.

Материал перекрытий - сборные железобетонные.

Количество подъездов: 3.

Количество этажей: 14 (количество подземных этажей - 1).

Общая площадь здания – 11202,70 кв.м.

Назначение: жилое.

Класс энергоэффективности: В.

Сейсмостойкость: 6 баллов.

Застройщик имеет право без дополнительного уведомления Участника долевого строительства внести в ходе строительства многоквартирного дома незначительные архитектурные, конструктивные 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 Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации. Такие изменения вносятся в проектную декларацию Застройщика. Окончательные технические характеристики Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства.

1.3. Объект долевого строительства - -комнатная квартира под условным № _ (___) проектной площадью квартиры ___ кв.м, назначение: жилое помещение, расположенная на _ этаже б/с «___» многоквартирного дома согласно описанию объекта долевого строительства и его размещению на плане объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему договору), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, с учетом площади балконов и лоджий.

1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – площадь квартиры, включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, с учетом площади балконов и лоджий, которая определяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, произведенных юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, наделенным полномочиями на осуществление работ по технической инвентаризации объектов капитального строительства, и после составления технической документации на многоквартирный дом.

1.6. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с действующим законодательством для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной в сети Интернет на сайте <http://наш.дом.рф>. Изменение данных и реквизитов Застройщика не влияет на исполнение обязательств сторон по настоящему договору и на действительность настоящего Договора.

1.7. Участник долевого строительства (или Участник) - гражданин(не) Российской Федерации или юридическое лицо, вступившее в отношения по настоящему договору, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирного дома.

1.8. Разрешение на ввод в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, а также соответствие построенного многоквартирного дома проектной документации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется своими силами и(или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим договором срок построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Строительство многоквартирного дома ведется на основании разрешения на строительство № 21-01-68-2021, выданного 12.07.2021г. Администрацией г.Чебоксары Чувашской Республики.

2.3. Плановый срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию: II квартал 2022 года.

Участник долевого строительства уведомлен и не возражает, что Застройщик вправе досрочно осуществить ввод в эксплуатацию многоквартирного дома без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего договора определяется как общая сумма произведения размера проектной площади Объекта долевого строительства на цену одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства и иных затрат, предусмотренных настоящим договором.

3.2. По соглашению сторон, цена одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства на основании вышеуказанного определяется Застройщиком самостоятельно с учетом затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, инфляционных процессов, изменения налогов и иных обязательных платежей в бюджет, изменения цен на энергоресурсы и строительные материалы, увеличения расходов на природоохранные мероприятия, иных ценообразующих факторов, определяемых рыночными ценами.

Стороны договорились, что уведомление Участников долевого строительства об изменении цен за один квадратный метр помещений, входящих в состав многоквартирного дома, Застройщик будет осуществлять не позднее, чем за 5(пять) календарных дней путем размещения информации о ценах в сети Интернет на сайте <https://21sol.ru>.

3.3. Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет __ кв.м. Цена 1 кв.м проектной площади Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего договора составляет __ (___) рублей. Таким образом, ориентировочная цена настоящего договора на день его заключения составляет __ (____) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

В случае внесения предусмотренных п.4.2 настоящего договора платежей в предусмотренные настоящим договором сроки стоимость оплаченных __ кв.м проектной площади Объекта долевого строительства фиксируется и удорожанию не подлежит.

3.4. По соглашению сторон, определенная на день заключения настоящего договора цена договора, указанная в п.3.3 договора, является ориентировочной и подлежит изменению в случаях: нарушения Участником долевого строительства сроков осуществления платежей, предусмотренных п.4.2 договора, а также расхождения между проектной и фактической площадью Объекта долевого строительства. При этом, стороны договорились, что заключение дополнительного соглашения к настоящему договору в связи с изменением цены договора не требуется.

3.5. В случае если по данным технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь, указанную в п.1.3 настоящего договора, Участник до подписания акта приема-передачи квартиры обязуется оплатить затраты Застройщика по строительству(созданию) дополнительной площади, исходя из цены 1 кв.м Объекта долевого строительства, которая будет действовать на момент внесения платежа. Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства, производится Участником в течение семи рабочих дней с даты получения Участником сообщения о завершении строительства многоквартирного дома. При этом применяется положение ст.165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньшей по сравнению с проектной площадью, Застройщик обязан возратить Участнику сумму излишне оплаченной площади, исходя из цены за 1 кв.м Объекта долевого строительства, определяемой как частное между оплаченной за проектную площадь суммой и размером проектной площади, в течение десяти дней со дня предъявления Участником соответствующего требования. При этом, стороны пришли к соглашению о том, что, если разница между фактической и проектной площадью Объекта долевого строительства будет составлять менее 1(одного) кв.м площади, возврат излишне оплаченной суммы по договору Участнику долевого строительства Застройщиком не производится.

3.6. В цену настоящего договора включена стоимость затрат Застройщика на строительство многоквартирного дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по строительному контролю за строительством и авторскому надзору, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, иных необходимых экспертиз и анализов, топографических съемок, геодезических и землеустроительных работ, необходимых согласований и заключений, а также услуг по контролю качества специализированных организаций; возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, проведение мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и пр.; строительство сопутствующих объектов; строительство сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома к таким сетям; внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы; работы по благоустройству территории; работы и услуги по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществление информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству многоквартирного дома; установка и стоимость технологического и инженерного оборудования, необходимого для целевого использования Объекта долевого строительства. Финансовый результат от строительства определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство (доходы в виде экономии средств).

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Участник долевого строительства в счет уплаты цены договора вносит денежные средства на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (далее – «Банк» или «Эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от владельца счета - Участника долевого строительства (далее – «Депонент») в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк), местонахождение: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8(800)5555550- для мобильных и городских.

- Депонент: _____;

- Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Удача».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31.12.2022г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основание перечисления Застройщику депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.2. Оплата цены договора производится Участником в следующем порядке:

Сумма в размере ____ (____) рублей (НДС не облагается), что соответствует ____ кв.м проектной площади Объекта долевого строительства, оплачивается Участником в срок не позднее 3 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора Управлением Росреестра по Чувашской Республике, при этом цена оплаченных кв.м фиксируется и удорожанию не подлежит. В случае невнесения указанного платежа в указанный срок неоплаченную проектную площадь Объекта долевого строительства Участник оплачивает по цене 1 кв.м Объекта долевого строительства, которая будет действовать на момент внесения платежа.

4.3. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № НКЛ-10562 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору № НКЛ-10562 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021г. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Чувашском отделении № 8613 ПАО Сбербанк.

Реквизиты для погашения задолженности Кредитора по целевому кредиту, предоставленному банком в рамках Договора от 23.07.2021г. № НКЛ-10562:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №3010181030000000609 в Отделение-НБ Чувашская Республика

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 7707083893

Получатель: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8613 ПАО СБЕРБАНК

Счет получателя: 40702810275000000025

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №3010181030000000609

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 2130181785

КПП получателя: 213001001

ОГРН: 1162130069970

Получатель: ООО «Специализированный застройщик «Удача»

Счет получателя: № 40702810275000000025.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Собственными силами и(или) с привлечением других лиц выполнить все работы по строительству (созданию) многоквартирного дома;

5.1.2. Обеспечить проектирование, строительство, сдачу многоквартирного дома приемочной комиссии и получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим договором;

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства в завершенном строительстве многоквартирном доме путем подписания акта приема-передачи квартиры в предусмотренные договором сроки;

5.1.4. Передать участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует действующим обязательным требованиям.

5.2. Застройщик в соответствии со статьей 359 ГК РФ вправе удерживать у себя Объект долевого строительства и не передавать его Участнику по акту приема-передачи до тех пор, пока Участник долевого строительства в полном объеме не оплатит свою задолженность перед Застройщиком по настоящему договору участия в долевом строительстве. При этом, Участник долевого строительства признает и согласен, что, удерживая Объект долевого строительства и не подписывая с Участником акта приема-передачи по указанной причине, Застройщик не нарушает срок передачи Участнику Объекта долевого строительства.

5.3. Права и обязанности Участника:

5.3.1. Участник обязуется осуществить полную оплату по настоящему договору в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

5.3.2. В течение семи рабочих дней с даты получения от Застройщика сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче Участник обязан произвести полный расчет по настоящему договору с учетом положений п.3.5 настоящего договора.

5.3.3. В течение семи рабочих дней с даты получения от Застройщика сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства.

В случае если Участник не приступит к приемке Объекта долевого строительства в указанный срок, его бездействие квалифицируется как просрочка кредитора (ст. 406 ГК РФ) с применением положением ст. 404 ГК РФ. В этом случае, в силу пункта 3 статьи 405 ГК РФ, срок просрочки Участника в принятии Объекта долевого строительства не считается нарушением Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства и, соответственно, не учитывается при определении периода просрочки Застройщика в передаче Объекта долевого строительства.

5.3.4. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им стоимости всей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.3 настоящего договора. Если цена договора не оплачена участником долевого строительства, уступка допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства (правопреемника) с письменного согласия Застройщика. Уступка

прав по договору допускается только до момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства.

Новый участник долевого строительства (правопреемник) обязуется в течение трех календарных дней с даты регистрации договора уступки права требования представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки права требования с отметкой регистрирующего органа о его государственной регистрации. В противном случае новый участник долевого строительства несет весь риск негативных последствий, связанных с неполучением (несвоевременным получением) от Застройщика любой почтовой корреспонденции, в том числе сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, уведомления о составлении одностороннего акта приема-передачи. В этом случае направление Застройщиком в адрес предыдущего участника долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с частью 6 статьи 8 Закона 214-ФЗ, является надлежащим исполнением Застройщиком своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

До получения Застройщиком от нового участника долевого строительства (правопреемника) зарегистрированного в установленном порядке договора уступки права требования вся корреспонденция, направленная в адрес предыдущего участника долевого строительства, считается направленной надлежащему лицу.

5.3.5. Участник обязуется присутствовать на всех мероприятиях, требующих личного участия, подписывать и предоставлять по требованию Застройщика все необходимые документы.

5.3.6. До получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участник не имеет права производить какие-либо работы по перепланировке и(или) переустройству квартиры, устанавливать входную дверь в квартиру.

5.3.7. Участник обязуется нести расходы, связанные с регистрацией настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3.8. В соответствии со статьей 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Участника после принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по акту приема-передачи с момента такой передачи.

5.4. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Участник дает Застройщику свое согласие на обработку персональных данных Участника (фамилии, имени, отчества, даты рождения, адреса прописки и фактического проживания, паспортных данных, семейного положения и т.д.), передачу персональных данных Участника третьей стороне и получение от третьей стороны персональных данных Участника в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.5. Участник дает Застройщику свое полное и безусловное согласие на раздел, объединение, перераспределение, выдел земельного участка, указанного в п.1.1 настоящего договора, по усмотрению Застройщика, в случае необходимости совершения указанных действий в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Участник одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства становится собственником в соответствующей доле на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе: лестницы и лестничные площадки, чердаки, лифты, инженерные сети, оборудование, придомовая территория и т.д. Документального подтверждения права собственности Участника долевого строительства на имущество общего пользования не предусмотрено.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого ими акта приема-передачи Объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок до 31.12.2022г.

6.2. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Обязательства Участника по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему договору, должно соответствовать условиям договора, утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия Объекта долевого строительства его проектной документации, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям является заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, утвержденное в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с даты получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. 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. Стороны согласовали, что появление усадочных трещин (не влияющих на несущую способность многоквартирного жилого дома) относится к явлениям нормального износа.

7.5. Застройщик не несет ответственность за эстетический вид Объекта долевого строительства, при условии соответствия Объекта долевого строительства техническим регламентам, строительным нормам и правилам, если он не влияет на: надежность зданий и сооружений и их инженерных систем, прочность и устойчивость строительных конструкций и оснований, устойчивость зданий и сооружений, безопасность людей, охрану здоровья людей в процессе эксплуатации зданий и сооружений, безопасность строительных материалов и изделий, размерную и функциональную совместимость и взаимозаменяемость в строительстве.

7.6. Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:

Железобетонные стены и межквартирные железобетонные перегородки – без отделки.

Полы – стяжка, на балконах – без стяжки.

Двери: установка входной деревянной двери, без установки межкомнатных дверей, кухонной двери, дверей в туалет, ванную комнату и т.п.

Окна и балконные двери: из ПВХ профилей.

Балконное остекление: из ПВХ - с 1 по 3 этажи, витражное остекление по проекту - с 4 по 13 этажи.

Система отопления в квартирах: по проекту с установкой радиаторов.

Вентиляция: Система квартир приточно-вытяжная с естественным побуждением.

Водоснабжение: подсоединение к стояку водоснабжения, с установкой поквартирных счетчиков.

Канализация: подсоединение к стояку канализации.

Электроснабжение: прокладка кабелей с установкой выключателей и розеток и с установкой поквартирных счетчиков на этажных щитах, без установки розетки для электроплиты.

Телевидение, телефонизация: устройство ввода в квартиру с установкой распределительной коробки, без разводки по квартире и без установки розеток.

Пожарная сигнализация: прокладка кабелей с установкой извещателей.

Сантехнические приборы и оборудование на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются.

7.7. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.8. В части, не урегулированной настоящим договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор в любое время по соглашению Сторон.

8.2. Стороны вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях и в порядке, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

8.3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

8.4. Последствия расторжения договора определяются в соответствии с положениями, предусмотренными Законом 214-ФЗ.

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

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в том числе превышения изменения общей площади Объекта долевого строительства более чем на пять процентов от общей площади, указанной в описании Объекта долевого строительства, являющегося приложением к настоящему договору;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ.

9.1. В обеспечение обязательств Застройщика по Договору № НКЛ-10562 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021г. с момента государственной регистрации настоящего договора считаются находящимися в залоге у Банка: право аренды земельного участка, указанного в п.1.1 настоящего договора, и строящийся на земельном участке многоквартирный дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

9.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.3. Денежные средства участников долевого строительства, привлекаемые Застройщиком на строительство многоквартирного дома, размещаются на счетах эскроу, открываемых в ПАО Сбербанк.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации. С момента подписания сторонами, договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

10.2. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект долевого строительства. Застройщик также гарантирует, что

в процессе исполнения настоящего договора имущественные права на Объект долевого строительства не будут закреплены за иными лицами, если иное не предусмотрено законом или настоящим договором. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора Объект долевого строительства не отчужден, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

10.3. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

10.4. Приложение № 1 к настоящему договору является его неотъемлемой частью.

10.5. Претензии рассматриваются в течение 10 дней со дня их поступления. В случае недостижения соглашения возникший между сторонами спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10.6. В случае изменения у одной из сторон юридического, фактического адреса, почтового адреса стороны договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде. При отсутствии такого уведомления письменные документы, направляемые сторонами друг к другу, направляются по адресу, указанному ранее, и обязательства надлежащей стороны по уведомлению другой стороны о чем бы то ни было считаются выполненными, даже если последняя сторона по этому адресу более не находится.

10.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.8. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Участник: г. _____

_____ /

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Удача»:

_____ /И.В.Овчинников/