

ПРОЕКТ

Договор № ____/2 поз участия в долевом строительстве

г. Чебоксары

_____ 202__ года.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Железобетонные конструкции №1» (АО «СЗ «ЖБК-1»), ИНН 2124021590 юридический адрес: Чувашская Республика, город Чебоксары, Лапсарский проезд,19, зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Новочебоксарску Чувашской Республики 03.03.2004 года, основной государственный регистрационный номер 1042124001105, свидетельство серии 21 №00838709, расчётный счёт **40702810809240004652 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г.Москве, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411**, в лице генерального директора Королева Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

ФИО, «Дата_рождения» года рождения, зарегистрирована по адресу: «Адрес», паспорт «Серия_паспорта» «Номер_паспорта», выдан «Кем_выдан» «Дата_выдачи» года, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны (вместе Стороны), заключили настоящий договор (в дальнейшем Договор) о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом от 30.12.2004 года, № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

- Разрешение на строительство № 21-01-110-2021 от «28» декабря 2021 года, выданное Администрацией города Чебоксары Чувашской Республики.
- Договор купли-продажи земельного участка от 29.07.2021 года.
- Кадастровый номер земельного участка: 21:01:020601:3774; площадь земельного участка – 13 030 кв.м.
- Проектная декларация опубликована на сайте www.наш.дом.рф.

2. Предмет договора.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 10-этажный жилой дом с предприятиями обслуживания, поз.2 в микрорайоне №4 жилого района по ул.Б.Хмельницкого г.Чебоксары на земельном участке с кадастровым номером 21:01:020601:3774 (далее по тексту – жилой дом) и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства в данном жилом доме, указанный в пункте 2.2. настоящего договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную разделом 3 настоящего договора цену и принять объект долевого строительства на праве собственности.

2.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение «Количество_комнат» комнатная квартира под условным номером № «Номер_квартиры», на «номер этажа» этаже, общей приведенной площадью «площадь» кв. метров, в соответствии с экспликацией и планировкой согласно Приложения № 1 (или далее по тексту – квартира).

Общая приведенная площадь квартиры включает в себя площади всех помещений внутри квартиры и балкон учитываются для расчета цены договора. При расчете приведенной площади учитывается площадь балкона с коэффициентом – 0,3.

Точная фактическая площадь квартиры будет определена после проведения технической инвентаризации при изготовлении технического плана. При этом подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется. В свидетельстве о государственной регистрации права собственности на квартиру, на основании п.5. ст.15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, указывается общая площадь квартиры без учета площади балкона.

2.3. Сведения о жилом доме: здание жилое (многоквартирный жилой дом); этажность – 11 этажей; площадь здания – 23370,58 кв.м.; материал стен – железобетонные панели; поэтажные перекрытия – сборные железобетонные плиты; класс энергоэффективности – А (не ниже); сейсмостойкость – 6 баллов.

2.4. Застройщик передает Участнику долевого строительства квартиру с выполнением следующих видов строительно-монтажных работ и в следующем состоянии:

- Железобетонные стены и межквартирные перегородки – без отделки.
- Полы – стяжка, на балконах – без стяжки, выполнение гидроизоляции полов в ванной комнате;
- Двери: установка входной и кухонной двери, без установки межкомнатных дверей, дверей в туалет, ванную комнату и т.п.
- Окна и балконные двери: из ПВХ профилей, подоконники пластиковые заводской готовности;
- Витражи балконов – алюминиевый профиль с одинарным остеклением без герметизации;

- Система отопления в квартирах: по проекту из металлопластиковых труб, с установкой котла, прибора учета газа и радиаторов.
 - Вентиляция: Система квартир приточно-вытяжная с естественным побуждением.
 - Водоснабжение: подсоединение к стояку холодного водоснабжения, с установкой поквартирных счетчиков. Разводка горячего водоснабжения от котла и холодного водоснабжения от стояка до мест подключения водоразборных приборов без установки запорной арматуры. Сантехнические приборы и оборудование на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются;
 - Канализация: подсоединение к стояку канализации;
 - Электроснабжение: прокладка кабелей без установки выключателей и розеток и с установкой поквартирных счетчиков в этажных щитах;
 - Телевидение, телефонизация: устройство ввода в квартиру, без разводки по квартире и без установки розеток.
 - Пожарная сигнализация: установка извещателей.
- 2.5. Строительно-монтажные работы, не указанные в п.2.4. договора не выполняются, оборудование, не указанное в п.2.4, не монтируется.
- 2.6. Плановое окончание строительства и ввода в эксплуатацию жилого дома – не позднее «01» июля 2024 года. Застройщик имеет право ввести объект в эксплуатацию досрочно.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена договора есть размер денежных средств, подлежащих оплате участником долевого строительства за объект долевого строительства.

Цена настоящего договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Договорная стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры на момент подписания настоящего договора составляет _____ рублей _____ копеек.

Цена договора учитывает стоимость оборудования, работ и услуг, указанных в п.2.4 настоящего договора. Цена договора рассчитывается путем умножения общей приведенной площади квартиры на стоимость одного квадратного метра и составляет: **«Стоимость квартиры» рублей.**

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (далее – Бенефициар) 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».

Бенефициар и Депонент адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» и Договора участия в строительстве путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Депонент передает в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу. Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в долевом строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

3.4. **Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк ВТБ (ПАО), адрес места нахождения: 191144, г.Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, д.11, лит.А, почтовый адрес: 107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 10/2, строен. 1, Банковские реквизиты: к/с 30101810145000411 в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, ИНН 7702070139, БИК 044525411, КПП 770943002, ОКОНХ 96120, ОКПО 00032520; Адрес и наименование отделения открывшего счет: Операционный офис «Региональный операционный офис «Чебоксарский» Филиал «Центральный» Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, 428000, Чувашская Республика, гор. Чебоксары, Президентский б-р, д.27А, телефон: +7 495 745-80-00.

Бенефициар: АО «СЗ «ЖБК-1»

Депонент: _____

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 01.07.2024г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

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

Реквизиты расчетного счета Бенефициара для перечисления депонированной суммы, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных договором счета эскроу:

Банк получателя: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве;

К/с банка получателя: к/с 30101810145250000411;

БИК банка получателя: 044525411;

ИНН/КПП получателя: 2126003691;

ОГРН: 1022101134186;

Получатель: АО «СЗ «ЖБК-1»

Банковский счет Бенефициара (получателя): № **40702810310530001605**.

3.5. Оплата Цены Договора производится:

- за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей РФ

- кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком _____ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____), адрес местонахождения: _____

к/с _____ в ГУ Банка России _____, БИК _____, ИНН _____ (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от _____ года, заключенному в городе _____ между _____ и Банком (далее – «Кредитный договор»).

- в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в срок до _____ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке _____.

- Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – _____, к/с _____ БИК _____, ИНН _____;
- Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства. Счет получателя денежных средств: _____.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Банк оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка.

Банк перечисляет денежные средства на счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО) (далее – Банк) (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику.

3.6. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и до ввода в эксплуатацию Жилого дома.

В случае, если государственная регистрация настоящего договора наступает позже указанного срока оплаты, обязанность по оплате Объекта долевого строительства у Участника долевого строительства возникает на следующий рабочий день после государственной регистрации.

3.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что в случае зачисления денежных средств по настоящему договору на расчетный счет Застройщика без использования эскроу счета либо ранее даты государственной регистрации настоящего договора в УФРС по ЧР, комиссия за возврат денежных средств будет оплачиваться за счет Участника долевого строительства.

Все штрафы, наложенные компетентными органами на Застройщика в связи с вышеуказанным нарушением законодательства о долевом участии в строительстве многоквартирных жилых домов Участником долевого строительства, будут взысканы непосредственно с Участника долевого строительства.

3.8. Фактическая общая площадь квартиры, до момента ее передачи Участнику долевого строительства уточняется на основании обмеров при составлении технического плана жилого дома и в случаях:

- если фактическая общая площадь окажется больше приведенной общей площади указанной в п. 2.2 настоящего договора, то Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения уведомления от Застройщика обязан произвести доплату по цене из расчета стоимости одного квадратного метра умноженной на разницу в общей проектной площади и фактической общей площади на основании обмеров;

- если фактическая общая площадь окажется меньше приведенной общей площади, указанной в п.2.2 настоящего договора, то Застройщик в течение 5 (Пяти) банковских дней возвращает Участнику долевого строительства денежные средства за недостающую площадь, исходя из стоимости одного кв. метра, ранее оплаченного Застройщику по настоящему договору.

3.9. В случаях, указанных в п. 3.8 настоящего договора, цена договора считается измененной по соглашению сторон с момента получения Участником долевого строительства письменного уведомления (посредством почтового или телефонного, электронного сообщения) Застройщика о таких изменениях, без составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.10. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату эскроу-агентом Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, по следующим реквизитам: р/с № _____ Филиал № _____ Банка ВТБ (ПАО) в г. _____ к/с _____ БИК _____.

3.11. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства (в том числе в случае расторжения/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/отказа от исполнения Договора Сторонами/недействительностью Договора), если к такому моменту, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, указанный в п. 3.10. настоящего Договора, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

3.12. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, открытый у Кредитора, указанный в п.3.10. настоящего Договора, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств со счета эскроу, при наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства депонированной суммы.

4. Срок и порядок передачи квартиры.

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства указанный в настоящем договоре объект долевого строительства в срок до «01» июля 2024 года (в течение 6 месяцев с даты получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию).

4.2. Застройщик, не менее чем за один месяц до окончания срока передачи объекта долевого строительства указанного в п.4.1. направляет Участнику долевого строительства (посредством почтового, телефонного или электронного сообщения) уведомление со следующей информацией:

- сообщением о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства (квартиры) к передаче;

- о сроке и порядке приемки объекта долевого строительства;

- о последствиях бездействия Участника долевого строительства, возникающих при уклонении и/или отказе в приемке квартиры.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

4.3. Участник долевого строительства или его уполномоченный представитель обязаны приступить к принятию объекта долевого строительства, принять объект долевого строительства, подписать и принять документы, необходимые для оформления права собственности на квартиру в течение семи рабочих дней со дня получения указанного в п.4.2. уведомления или начиная, с даты указанной в уведомлении Застройщика. При завершении передачи объекта долевого строительства стороны подписывают акт приема-передачи.

4.4. Участник долевого строительства вправе, до момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, требовать от Застройщика подписания акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям п.2.4. и 5.1 настоящего договора, в случае наличия несоответствия.

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев с даты указанной в уведомлении, отправленном Участнику долевого строительства в соответствии с п.4.2 настоящего договора, составляет односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного акта.

4.6. В случае наличия у Участника долевого строительства замечаний по качеству квартиры, Участник долевого строительства представляет Застройщику перечень замечаний в письменном виде. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок 30 календарных дней (допускается устранение замечаний раньше, при возможности Застройщика). Наличие указанных замечаний не препятствует принятию

Квартиры участником долевого строительства и подписанию акта приема передачи в срок указанный в пункте 4.3. настоящего договора.

4.7. Участник долевого строительства не вправе производить строительные и отделочные работы в помещениях квартиры до подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе производить работы по переустройству и перепланировке квартиры, влекущие за собой возникновение необходимых изменений в технический план жилого дома, до подписания акта приема-передачи квартиры Участником долевого строительства.

5. Гарантийный срок.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации с учетом объемов строительно-монтажных работ указанных в настоящем договоре, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на комплектующие объект долевого строительства элементы, не являющиеся технологическим и (или) инженерным оборудованием (все приборы учета в т.ч. воды, электроэнергии, УЗО, изделия и оборудование распределения воды и тепла, окна, дымовые пожарные извещатели, радиаторы и другое) устанавливается в соответствии со сроками гарантии, предоставленными их изготовителями.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. Обязанности и права сторон.

6.1. Обязанности Застройщика.

6.1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство 10-этажного жилого дома с предприятиями обслуживания, поз.2 в микрорайоне №4 жилого района по ул.Б.Хмельницкого г.Чебоксары и ввести его в эксплуатацию согласно условиям настоящего договора и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 2.2 настоящего договора.

6.1.2. Передать необходимые документы в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства (квартиры).

6.1.3. Нести гарантийные обязательства в соответствии с законодательством РФ и разделом 5 настоящего договора.

6.2. Застройщик гарантирует, что квартира, указанная в п.2.2 настоящего договора, относится к доле Участника долевого строительства, свободна от обязательств перед третьими лицами, в залоге или под арестом не состоит.

Застройщик несет иные обязательства, установленные действующим законодательством РФ.

6.3. Обязанности Участника долевого строительства:

6.3.1. Участник долевого строительства обязуется своевременно и в полном объеме произвести оплату объекта долевого строительства на условиях настоящего договора.

6.3.2. Принять построенный объект долевого строительства в соответствии с разделом 4 настоящего договора, оформить в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике право собственности на построенную квартиру.

6.3.3. Оплатить в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и права собственности на построенную квартиру.

6.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства или одностороннего акта предусмотренного законом.

6.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

6.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает свое согласие Застройщику в целях исполнения и реализации им своих прав и обязанностей по Договору, на обработку своих персональных

данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных». Участник долевого строительства осознает, что его персональные данные, указанные в договоре, а также иные данные, относящиеся к личности Участника долевого строительства, доступные или известные Застройщику в любой конкретный момент времени, будут проходить обработку Застройщиком и иными организациями, задействованными в исполнении Договора, и будут являться общедоступными.

В целях исполнения и реализации прав Участника долевого строительства по настоящему договору Застройщик вправе бессрочно осуществлять сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение (обновление, изменение) персональных данных.

Отзыв согласия на обработку персональных данных в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», осуществляется на основании заявления.

6.7. Участник долевого строительства поручает обслуживающей организации, которую выберет после ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства, от своего имени передать наружные инженерные коммуникации, составляющие его долю, определенную пропорционально площади квартиры, в общей долевой собственности, эксплуатирующим организациям или органам местного самоуправления, после принятия их комиссией в эксплуатацию.

6.8. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор дает согласие на незначительные архитектурные, структурные изменения, изменения в строительных материалах и оборудовании, в том числе указанные в проектной декларации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям проектной декларации по объекту - 10-этажный жилой дом с предприятиями обслуживания, поз.2 в микрорайоне №4 жилого района по ул.Б.Хмельницкого г.Чебоксары; дает согласие на использование Застройщиком полученных от Участника долевого строительства денежных средств на строительство в границах земельного участка, а также внеплощадочных объектов транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки), объектов инженерно-технической инфраструктуры и последующую безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность этих объектов.

6.9. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка с кадастровым номером 21:01:020601:3774, на котором ведется строительство Объекта долевого строительства.

6.10 Участник долевого строительства уполномочивает Застройщика на вывоз строительного мусора, образованного от строительно-монтажных работ собственников жилых помещений 10-этажный жилой дом с предприятиями обслуживания, поз.2 в микрорайоне №4 жилого района по ул.Б.Хмельницкого г.Чебоксары.

6.11. При изменении адреса регистрации по месту жительства (месту нахождения) и/или адреса для получения корреспонденции, указанных в настоящем договоре, в трехдневный срок уведомить об этом Застройщика с сообщением ему новых адресных данных. При несоблюдении данного условия вся корреспонденция, направленная Застройщиком по реквизитам, указанным в статье 9 настоящего Договора, считается полученной Участником долевого строительства.

6.12. В трехмесячный срок после подписания передаточного акта зарегистрировать право собственности на вышеуказанную квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

6.13. Участник Долевого строительства при уступке права требования обязан предоставить Застройщику подлинник Договора об уступке права требования, либо копию, заверенную регистрирующим органом, с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора об уступке права требования.

6.14. В случае, если Участник долевого строительства не исполнил свою обязанность, предусмотренную п.6.13 настоящего Договора, Застройщик имеет право исполнить настоящий Договор в адрес первого Участника долевого строительства, даже при условии согласования Застройщиком договора уступки. Ответственность за ненадлежащее уведомление в соответствии с п.6.13 настоящего Договора несет первый Участник долевого строительства самостоятельно, в том числе перед вторым Участником долевого строительства.

6.15. В случае уступки прав требования уведомить Нового участника долевого строительства о необходимости переоформить счет эскроу на имя последнего после государственной регистрации соглашения (договора) уступки права требования в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения (договора) уступки права требования.

6.16. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию на безвозмездную передачу инженерных сетей и дорог, предусмотренных проектом, на баланс города Чебоксары с целью их дальнейшего обслуживания.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение своих обязательств по настоящему договору Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленных разделом 3 настоящего договора сроков оплаты цены договора, Участник долевого строительства уплачивает неустойку (пени) Застройщику в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием:

- обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, которые договаривающиеся стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким обстоятельствам относятся: наводнение, землетрясение, иные явления природы, военные действия, постановления государственного или муниципального органа власти, влияющие непосредственно на исполнение настоящего договора.

Срок исполнения обязательств в этом случае увеличивается на время, в течение которого действуют такие обстоятельства.

8. Расторжение и изменения договора.

8.1. Настоящий договор может быть изменен и дополнен сторонами в период его действия в случаях и порядке, указанных в договоре, а также на основе взаимного согласия сторон и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон.

8.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях установленных законодательством РФ.

8.3. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства и соответствует предусмотренным ФЗ от 30.12.04 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям.

8.4. Если Участник долевого строительства нарушил сроки оплаты, установленные разделом 3 настоящего договора и допустил просрочку по сроку оплаты одного из платежей, указанных в разделе 3 настоящего договора, более двух месяцев, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий договора.

8.5. Порядок расторжения договора, в связи с односторонним отказом одной из сторон от исполнения договора, а также возврат Застройщиком ранее полученных от Участника долевого строительства денежных средств устанавливается в соответствии с требованиями Федеральным законом от 30 декабря 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».

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

8.7. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта (акта приема-передачи).

8.8. В случае заключения Участником долевого строительства договора уступки права требования, Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика письменно с указанием паспортных данных, контактных данных лица которому уступлено право требования и обязуется предоставить один экземпляр подписанного и зарегистрированного договора об уступке права требования Застройщику в 3-дневный срок с момента его государственной регистрации.

Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.9. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям допускается при условии согласования с Застройщиком.

9. Заключительные положения.

9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до надлежащего исполнения сторонами своих обязательств.

В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Кредитор – залогодержателем Объект долевого строительства

Права Кредитора по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого

обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

9.2. Все приложения настоящего договора являются его неотъемлемой частью.

9.3. В случае изменения каких-либо данных в реквизитах сторон, указанных в настоящем договоре, стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 3 (Трех) дней с момента таких изменений.

9.4. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении

9.5. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.6. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Настоящий договор составлен и подписан в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. По одному экземпляру для каждой стороны, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, четвертый – для Банка.

10. Подписи сторон.

10.1. «Застройщик» - АО «СЗ «ЖБК-1»

10.2. «Долевик» – «Фамилия_имя_отчество»

Генеральный директор АО «СЗ «ЖБК-1»

«Фамилия_имя_отчество»

_____ А.В. Королев

Я, _____, ознакомлен с Проектной декларацией строящегося 10-этажного жилого дома с предприятиями обслуживания, поз.2 в микрорайоне №4 жилого района по ул.Б.Хмельницкого г.Чебоксары. _____ «Фамилия_имя_отчество»