

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Чебоксары

« ____ » _____ 2021

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Группа компаний «Регионжилстрой» (АО ГК «Регионжилстрой»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Борисова Валерия Гурьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____
Отделом УФМС России по Чувашской Республике в _____, зарегистрирована:
_____ г. _____, ИНН _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон №214-ФЗ).

1.2. Право на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома принадлежит Застройщику на основании следующего:

1.2.1. Строительство многоквартирного дома ведется на земельном участке с кадастровым номером 21:01:030312:9992.

Земельный участок с кадастровым номером 21:01:030312:9992 площадью 12059 кв. метров принадлежит Застройщику на праве собственности, которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 28.12.2020 г. за №21:01:030312:9992-21/042/2020-3.

1.2.2. Разрешение на строительство №21-01-101-2021 выдано Администрацией города Чебоксары 02.12.2021 года, в соответствии с которым будет осуществляться строительство.

1.2.3. На проектную документацию и результаты инженерных изысканий Обществом с ограниченной ответственностью „СТРОЙЭКСПЕРТИЗА“ (г. Москва) выдано положительное заключение по проектной документации и результатам инженерных изысканий (негосударственная экспертиза) №21-2-1-3-050302-2021 от 20.07.2021 г. Обществом с ограниченной ответственностью „СТРОЙЭКСПЕРТИЗА“ (г. Москва) выдано положительное заключение по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения №0009-2021 от 26.11.2021 г.

1.2.4. Проектная декларация опубликована на <https://наш.дом.рф/>.

1.2.5. Стороны подтверждают, что до подписания договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в настоящем разделе настоящего договора, включая проектную декларацию со всеми имеющимися дополнениями и изменениями к ней, информацией и документами о Застройщике, проектной документацией на строительство жилого дома. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает свое согласие с содержанием проектной документации и проектной декларации.

1.2.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости.

2. Предмет договора.

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом (далее по тексту — многоквартирный жилой дом), и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участникам долевого строительства **в общую совместную собственность** соответствующий Объект долевого строительства, а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид – **Многоэтажный жилой дом позиция 49 (I этап строительства) в 14 МКР г. Чебоксары.**

Назначение – жилое здание квартирного типа.

Этажность – 16 этажей.

Материал наружных стен: трехслойные стены с лицевым слоем из облицовочного кирпича.

Материал поэтажных покрытий – монолитные железобетонные перекрытия.

Класс энергоэффективности – «В».

Сейсмостойкость – 6 баллов.

2.3. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства после завершения строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию, является _____ **квартира**, под условным номером _____, на _____ этаже, **проектной площадью**

_____ кв.м с учетом площади лоджии/балкона (с применением коэффициента 0,3/0,5), расположенной по адресу: **Чувашская Республика, город Чебоксары, в 14 микрорайоне г. Чебоксары.**

2.4. Расположение объекта долевого строительства (расположение по отношению друг к другу комнат, иных помещений, лоджий, балконов и других частей жилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже создаваемого многоквартирного дома) указано в плане объекта долевого строительства, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

2.5. При возникновении права собственности на квартиру у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

2.6. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в черновой отделке в следующем техническом состоянии:

- стены наружные: наружный слой – лицевой кирпич, утеплитель- минераловатные плиты, внутренний слой – керамзитобетонный блок КБ, сборные железобетонные колонны, монолитные железобетонные стены;

- стены межквартирные – из керамзитобетонного блока КБ, монолитные железобетонные стены;

- перегородки межкомнатные, в том числе в санузлах – из керамзитобетонного блока КБ, в санузле частично из керамического кирпича;

- окна, балконные двери – из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом, без подоконников, штукатурки и облицовки откосов;

- остекление лоджии – из алюминиевого профиля с одинарным остеклением;

- входная дверь – временные щитовые, без устройства внутренней штукатурки откосов;

- черновая стяжка полов из цементно-песчаной смеси в жилых комнатах, кухне, внутриквартирных коридорах;

- внутренние стены и перегородки выполнены простой штукатуркой, ж/б колонны, пилоны и диафрагмы жесткости не штукатурятся, без выполнения работ по затирке швов и выравниванию потолков;

- отопление – с разводкой труб и установкой радиаторов;

- сантехническая разводка холодной и горячей воды – от стояков из стальных труб до счётчиков индивидуального учета;

- канализация выполняется без внутриквартирной трубной разводки;

- выполняется электрическая разводка с установкой розеток, выключателей; прокладка до квартиры слаботочных сетей телевидения, интернета, телефона; радио с установкой одной розетки на кухне;

- устанавливаются приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды, тепла;

- выполняется пожарная сигнализация;

- выполняется домофонная связь;

Бетонные поверхности монолитных железобетонных плит перекрытия, колонн, диафрагм жесткости и пилонов, находящиеся в пределах квартиры, передаются Участнику долевого строительства без дополнительной отделки, со шлифовкой технологических стыков, оставшихся и видимых после снятия опалубки.

Наружные и внутренние стены, а также межкомнатные перегородки и межквартирные стены выполненные в черновой отделке- простой цементно- песчаной штукатурке допускаются к передаче с отклонениями их поверхностей в пределах требований к устройству простой штукатурки согласно СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Черновая стяжка пола допускается к передаче с отклонениями ее поверхности в пределах требований к черновым стяжкам согласно СНиП 2.03.13-88 «Полы»

Допустимым является образование трещин в штукатурке стен и черновой цементно-песчаной стяжке полов (в связи с естественной усадкой здания), образование данных трещин не попадает под гарантийные обязательства Застройщика. После приемки квартиры собственником последующая регулировка оконных блоков осуществляется за счёт участника долевого строительства.

2.7. Не выполняются следующие виды работ:

- чистовая внутренняя отделка стен, перегородок, потолков, откосов (шпаклевка, оклейка обоями, окраска);

- устройство покрытия полов в помещениях квартиры: в жилых комнатах, кухне, прихожей; плиточные работы в ванной комнате, туалете;

- установка межкомнатных дверей;

- установка электрической плиты, сантехнического оборудования, электрических патронов и ламп освещения;

- стяжка полов из цементно-песчаной смеси с устройством гидроизоляционного слоя в туалете и ванной комнате, на лоджиях и балконах;

Приобретение и установка сантехнических приборов, полотенцесушителей, электрической плиты, выполнение внутренних отделочных работ осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после принятия квартиры от Застройщика.

2.8. **Планируемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома 4 квартал 2022 года. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 1 квартала 2023 года.**

Стороны соглашаются с тем, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. На момент подписания настоящего договора стоимость объекта долевого строительства составляет _____ (_____) **рублей**, из расчета цены одного квадратного метра площади квартиры (с учетом площади лоджии с применением коэффициента 0,5) на момент заключения договора в размере _____ (_____) рублей.

3.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ни при каких обстоятельствах Участник долевого строительства не имеет права получения с Застройщика процентов за пользование денежными средствами в понимании и значении ст.317.1 ГК РФ.

3.3. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство многоквартирного дома, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, а также затраты на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

3.4. Цена, указанная в п.3.1. настоящего договора, является ориентировочной, и может быть изменена Застройщиком в зависимости от инфляционных процессов; изменения налоговых и других обязательных платежей, в том числе в бюджет города Чебоксары на развитие благоустройства и инженерной инфраструктуры; изменения цен на энергоресурсы и строительные материалы; увеличения расходов на природоохранные мероприятия; иных ценообразующих факторов, определенных изменениями рыночных цен. Цена, на основании вышеуказанного, определяется Застройщиком самостоятельно и устанавливается приказом Застройщика о стоимости одного квадратного метра общей площади, в том числе площади лоджии (балкона).

В случае изменения цены одного квадратного метра общей площади жилья Застройщик обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства за 14 календарных дней до предполагаемой даты изменения цены. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату стоимости объекта долевого строительства с учетом изменения цены без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

Цена оплаченных квадратных метров объекта долевого строительства изменению не подлежит.

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в уполномоченном банке ПАО ВТБ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления 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:

- **Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование ПАО ВТБ), место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24

- **Депонент:** _____

- **Бенефициар:** : АО «ГК «Регионжилстрой».

- **Депонируемая сумма:** _____ (_____) **рублей.**

3.6. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования определен согласно сроку, указанному в п.

Срок условного депонирования денежных средств: **до 31.03.2023 года**, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Основания перечисления бенефициару депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г.Москва

БИК банка получателя: 044525411

К/счет банка получателя: №30101810145250000411

ИНН получателя: 2129017653

КПП получателя: 213001001

ОГРН: 1022101281840

Счет получателя: № 40702810009240004944

Получатель: АО «ГК «Регионжилстрой»

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.

Подписывая Договор участия в долевом строительстве и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке. Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в долевом строительстве, Индивидуальных условий (случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Депонент обязуется передать в Банк ВТБ (ПАО) от имени Бенефициара Договор участия в долевом строительстве, как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу.

Депонент обязуется предоставить в Банк ВТБ (ПАО) и Бенефициару реквизиты Банковского счета Депонента, на который перечисляются денежные средства со счета эскроу в случае расторжения Договора участия в долевом строительстве.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- Прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным 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»;

- Возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

3.6. Оплата суммы _____ (_____) **рублей** производится собственными средствами Участниками долевого строительства с использованием специального эскроу-счета после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в течение _____ рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию.

3.7. В случае досрочного завершения строительства Участник долевого строительства обязан произвести полную оплату по настоящему Договору в течение 10 (десяти) дней после получения уведомления Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию.

3.8. В случае закрытия счета эскроу в связи с вводом Объекта в эксплуатацию, в целях исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, расчет по Договору участия в долевом строительстве осуществляется по следующим реквизитам:

Банк получателя: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г.Москва

БИК банка получателя: 044525411

К/счет банка получателя: №30101810145250000411

ИНН получателя: 2129017653

КПП получателя: 213001001

ОГРН: 1022101281840

Счет получателя: № 40702810009240004944

Получатель: АО «ГК «Регионжилстрой»

3.9. Застройщик перед вводом объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер площади объекта долевого строительства. Если по результатам технической инвентаризации общая площадь квартиры с учетом площади лоджии (балкона), передаваемой в собственность Участнику долевого строительства, окажется более той, что указана в п.2.3. настоящего договора, Участник обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади, исходя из стоимости одного квадратного метра расчетной проектной площади квартиры на дату последнего платежа.

Доплата производится Участником долевого строительства до подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства в течение 10 календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

3.10. Если по результатам технической инвентаризации общая площадь квартиры с учетом площади лоджии, передаваемой в собственность Участнику долевого строительства, окажется менее той, что указана в п.2.1. настоящего договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства за недостающую площадь, исходя из стоимости одного квадратного метра расчетной проектной площади квартиры на дату последнего платежа.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления с указанием реквизитов его банковского счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Участника долевого строительства.

3.11. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и разделом 7 настоящего договора. Указанные санкции в цену договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.12. Бремя содержания объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами акта-приема передачи.

3.13. В случае изменения банковских реквизитов Застройщика, в том числе в целях соблюдения требований Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, который в этом случае обязан осуществлять исполнение по договору по указанным Застройщиком реквизитам и принимает на себя любые связанные с этим расходы.

3.14. В случае внесения изменений в планировку объекта долевого строительства по инициативе Участника долевого строительства последний возмещает Застройщику стоимость затрат по такой перепланировке.

3.15. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств

4. Права и обязанности Застройщика.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство многоквартирного дома своими силами и (или) с привлечением других лиц путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями, в том числе обеспечить: проектирование и строительство внешних инженерных сетей, твердого покрытия, внутриквартальных проездов (дорог) и иных необходимых объектов инфраструктуры, передачу их в государственную (муниципальную) собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям.

4.1.2. Осуществлять передачу завершенного строительством объекта долевого строительства по акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.8. настоящего договора. При передаче объекта долевого строительства по акту приема-передачи одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

4.1.3. Предоставлять по письменному требованию Участника долевого строительства информацию о ходе строительства объекта.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства полный пакет документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, при условии завершения Участником долевого строительства всех расчетов по настоящему договору.

4.1.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

4.2. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в установленный договором срок, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письменное уведомление с указанием об изменении договора в части срока передачи квартиры.

4.3. Не менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником

долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.4. Застройщик имеет право:

4.4.1. Требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.2. Одностороннего отказа от исполнения настоящего договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.3. Не передавать Участнику долевого строительства объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства цены договора.

4.4.4. Досрочно завершить строительство многоквартирного дома, получить разрешение на ввод его в эксплуатацию и досрочно передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора.

4.4.5. Перенести сроки выполнения работ по благоустройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению застраиваемых территорий - по проекту, на ближайший благоприятный агротехнический период, следующий за моментом ввода жилого дома в эксплуатацию.

4.4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении 30 календарных дней со дня уведомления Участников долевого строительства о завершении строительства и принятии объекта долевого строительства либо по истечении 10 календарных дней со дня предусмотренного настоящим договором срока для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства и принятии объекта долевого строительства, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу в настоящем договоре.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства.

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Произвести оплату цены договора в объеме, сроки и порядке, указанные в настоящем договоре.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (в том числе, при досрочном исполнении Застройщиком обязанности по передаче объекта долевого строительства) принять объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

При приемке объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе потребовать составления акта, включающего перечень замечаний и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в акте замечаний либо получения мотивированного отказа Застройщика Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

При уклонении Участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

5.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций) объекта долевого строительства до получения им документов о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. В период после регистрации права собственности обеспечить соблюдение при проведении указанных работ требований действующего законодательства РФ, в том числе получение необходимых разрешений и/или согласований. Под переустройством согласно настоящему пункту договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик многоквартирного дома (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам).

5.1.5. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

5.1.6. Со дня передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи нести расходы по оплате жилья и коммунальных услуг, а расходы по содержанию мест общего пользования.

5.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего договора.

5.1.8. Возместить Застройщику все затраты, связанные с отоплением Объекта долевого строительства, за период с даты ввода дома в эксплуатацию до получения Объекта долевого строительства по передаточному акту, в случае, если Объект долевого строительства не принят своевременно по вине Участника долевого строительства, в том числе в связи с просрочкой платежей по настоящему договору.

5.1.9. Произвести с Застройщиком окончательный расчет по договору не позднее 10 дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

5.1.10. При необходимости самостоятельно и за свой счет нести расходы по оформлению технического плана на Объект долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства имеет право:

5.2.1. Уступать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

- в период с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи;

- при условии полной уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;

- уступка прав и обязанностей по договору допускается при условии полной оплаты цены договора и с письменного уведомления Застройщика и Банка-Кредитора. В этом случае Банк-Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

При этом Участник долевого строительства не вправе передавать (уступать) или иным способом отчуждать третьим лицам в том числе физическим, юридическим и индивидуальным предпринимателям свои права требования к Застройщику по выплате неустойки, штрафа и любых иных компенсационных выплат, причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ, в т.ч. возникшие после подписания акта приема-передачи. Заключенные Участником долевого строительства с любыми третьими лицами соответствующие договоры цессии прав требования (соглашения об уступке, другие аналогичные сделки) являются недействительными, и не порождают для Застройщика никаких юридических последствий перед цессионарием. В случае, если положения об уступке прав требования неустойки, штрафа и любых иных компенсационных выплат по настоящему договору включены в договор цессии Участником долевого строительства третьим лицам права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору (соглашение об уступке, другие аналогичные сделки), данные положения считаются недействительными и не порождают для Застройщика никаких юридических последствий перед цессионарием.

В случае нарушения Участником долевого строительства условия о письменном уведомлении Застройщика об уступке права требования Участника долевого строительства к Застройщику другому лицу, Застройщик вправе потребовать с Участника долевого строительства выплату согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ штрафа в размере 50 000 рублей.

5.2.2. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.3. Требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора ознакомлен с проектной документацией на строительство многоквартирного жилого дома. Данная информация Участнику долевого строительства разъяснена и понятна, возражений не имеется.

5.4. Застройщик не распоряжается средствами внесенными Участником долевого строительства на эскроу – счет в уполномоченном банке. Порядок и срок возврата средств уплаченных Участником долевого строительства в результате расторжения договора определяется правилами уполномоченного Банка, где участником долевого строительства был открыт эскроу – счет.

5.5. В случае предоставления Эскроу-агентом Застройщику кредитных средств, для финансирования строительства Объекта недвижимости, денежные средства Участника долевого строительства (Депонента), после перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы, направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика по кредитному соглашению.

5.6. Уведомить Банк-Кредитор обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5.7. Для обеспечения комфортного проживания и соблюдения звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций (стен и перекрытий) необходимо провести работы по отделке помещений квартиры до уровня

требований комфортного проживания. Работы по отделке указанного помещения до уровня комфортного проживания производит Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет. Расходы Участника долевого строительства по указанным в настоящем пункте работам не входят в стоимость по настоящему договору и производятся Участником долевого строительства самостоятельно.

6. Гарантии качества.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также договору.

6.2. В случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.3. **Гарантийный срок** для объекта долевого строительства составляет **5 (Пять) лет** с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию если иной срок не предусмотрен настоящим пунктом.

При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства если иной срок не предусмотрен настоящим пунктом.

- гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры заводского изготовления соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем и начинается с момента, установленного изготовителем если иной срок не предусмотрен настоящим пунктом.

6.3.1. При вводе многоквартирного жилого дома в эксплуатацию производится проверка системы вентиляции. В дальнейшем вопросы, связанные с работой вентиляции, решаются Участником долевого строительства с эксплуатирующей организацией.

6.3.2. Гарантийный срок службы оконных и дверных блоков из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом составляет три года с момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок эксплуатации оконной фурнитуры составляет три года, при условии периодической смазки и соблюдения правил эксплуатации оконных и дверных блоков, прописанных в инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома. Сохранение регулировок фурнитуры гарантировано на первый год службы изделия. Гарантированный срок службы резиновых уплотнителей оконных и дверных блоков составляет один год, при условии отсутствия на них следов механических повреждений и проведения обработки резиновых уплотнителей тонким слоем силиконовой смазки перед каждым погодным сезоном силами Участника долевого строительства. В случае несоблюдения правил эксплуатации оконных и дверных блоков из ПВХ, прописанных в инструкции по эксплуатации квартиры в составе многоквартирного жилого дома, а так же эксплуатации оконной и дверной фурнитуры и резиновых уплотнителей, гарантийный срок на них не распространяется и ремонт оконных конструкций подлежит за счет собственных сил Участника долевого строительства.

6.3.3. Гарантия на электрические розетки и выключатели, а также на внутриквартирную электропроводку и квартирный электрический щиток устанавливается заводом изготовителем, но не может быть более трех лет с момента подписания Акта приема-передачи Участнику долевого строительства объекта недвижимости, при соблюдении условий эксплуатации и недопущения перегрузки электрических проводов и скачков напряжения в квартире.

6.3.4. Гарантийный срок службы на сантехническую внутриквартирную разводку отопления, состоящую из полимерных труб отопления, соединительных фитингов, отопительных радиаторов, а так же регулировочных и балансировочных кранов и теплового счетчика устанавливается заводами-изготовителями и составляет три года, при соблюдении условий эксплуатации, регулярной (не менее чем один раз в год) опрессовки и промывки внутридомовой системы отопления силами обслуживающей многоквартирный дом организации и периодической, согласно паспорта прибора, проверке теплового счетчика. Стояки холодного и горячего водоснабжения, а также стояки хозяйственно-бытовой канализации, проходящие транзитом через квартиру Участника долевого строительства являются общедомовым имуществом и имеют гарантийный срок три года с даты ввода жилого дома в эксплуатацию.

6.3.5. Гарантийный срок службы конструкции остекления лоджии из алюминиевых профилей с одинарным остеклением (без герметизации с конструкциями стен и перекрытий) составляет три года с момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства, при условии соблюдения правил эксплуатации конструкции остекления лоджии, прописанных в инструкции по эксплуатации квартиры в составе многоквартирного жилого дома. Гарантийный срок эксплуатации фурнитуры конструкции остекления лоджий составляет три года, при условии периодической ее смазки и соблюдения правил эксплуатации конструкции остекления лоджии, а также отсутствия на ней следов механических повреждений. Сохранение регулировки фурнитуры гарантировано на один год службы изделия.

6.3.6. Входная дверь в квартиру- временная, щитовая, без устройства штукатурных откосов и покраски, устанавливается на краткосрочное время, необходимое Участнику долевого строительства для ее замены на постоянную металлическую утепленную дверь с повышенной степенью защиты и безопасности. Гарантийный срок эксплуатации временной щитовой двери определен заводом- производителем, но не может превышать трех лет. Гарантия на входную временную щитовую дверь не распространяется на защиту от проникновения в квартиру, а также на наличие механических повреждений (трещин, сколов, пробоин в полотне двери, разбухания двери из-за естественной влажности воздуха).

6.4. Застройщик не несет ответственности за обнаруженные в пределах гарантийного срока недостатки (дефекты) объекта долевого строительства и/или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в следующих случаях:

- недостатки (дефекты) возникли вследствие нормального износа,
- недостатки (дефекты) связаны с нарушением требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации,
- недостатки (дефекты) появились вследствие ненадлежащего ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, в том числе в случае проведения таких работ без получения необходимых согласований и/или разрешений,
- недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных инструкцией правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.5. При приемке объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям договора. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Акты ненормативного характера и технические нормы, не носящие общеобязательный характер (добровольного применения) не подлежат применению к правоотношениям Сторон.

6.6. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования объекта долевого строительства в срок, установленный договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6.7. Недостатки, выявленные в указанный срок, устраняются Застройщиком за свой счет после составления акта о недостатках с участием Застройщика и предоставления доказательства Участником долевого строительства вины Застройщика. Заменяемые материалы и оборудование подлежат передаче в таком случае Застройщику. Срок устранения недостатков составляет 45 дней с даты составления акта о недостатках.

7. Ответственность Сторон.

7.1. В случае нарушения Застройщиком срока, указанного в п.2.8. настоящего договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка выплачивается в двойном размере.

7.2. В случае, если оплата цены договора производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона №214-ФЗ.

7.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренного частью 4 статьи 5 Федерального закона №214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

7.3. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора по адресу, указанному в настоящем договоре.

7.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства оплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств

непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по договору. При этом срок исполнения обязательств по договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

7.6. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

7.7. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

7.8. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по договору.

7.9. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

7.10. В случае отказа от исполнения договора по инициативе Участника долевого строительства помимо оснований без предусмотренных Федеральным закон №214-ФЗ Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 20% (Двадцать процентов) от цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем предъявления требования об оплате неустойки. Срок для оплаты установлен сторонами - в течении 7 календарных дней с даты направления требования.

8. Дополнительные условия.

8.1. По окончании строительства многоквартирному дому и квартире будут присвоены адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

8.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены договора в сроки, установленные договором.

8.4. Стороны подтверждают, что все условия настоящего договора надлежащим образом согласованы Сторонами по их взаимному согласию, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Сторон и исполнимыми. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения договора.

8.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.6. В процессе строительства многоквартирного дома возможны изменения параметров помещений, входящих в состав квартиры. В процессе строительства возможно отклонение помещений, входящих в состав квартиры, самой квартиры, от осевых линий по проектной документации. Стороны пришли к соглашению, что ни при каких обстоятельствах не считают существенным изменением проектной документации и нарушением требований к качеству квартиры отклонение общей площади квартиры в любую сторону на 5 (Пять) и менее процентов от общей площади квартиры, указанной в п.3.1 настоящего договора.

8.7. Дополнительно к условиям, изложенным в п.8.6. договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося многоквартирного дома и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого

строительства изменения в доме и (или) изменения в квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч, но не ограничиваясь:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения входов, козырьков парадных, пандусов, перил лестниц и лестниц дома, в том числе предназначенных для нежилых помещений многоквартирного дома,
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории,
- изменение устройства подземной части дома, в том числе в связи с изменением подземной этажности;
- изменение количества нежилых помещений дома и/или их параметров,
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне объекта долевого строительства,
- размещение в объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентиляей и т.д.),
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части квартиры.

При этом в установленных законом случаях Застройщик вносит соответствующие изменения в проектную декларацию.

9. Заключительные положения.

9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

В соответствии со ст. 77 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 Банком-Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка-Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк-Кредитор – залогодержателем Объекта долевого строительства

Права Банка-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 Банка-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 Банком-Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка-Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

9.2. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в трехдневный срок письменно уведомить другую Сторону по договору.

9.3. На момент заключения настоящего договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на квартиру.

9.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются по выбору Участника долевого строительства на разрешение суда по месту нахождения Застройщика, или по месту жительства или пребывания Участника долевого строительства, или по месту заключения или исполнения договора с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

9.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ земельных участков, указанных в разделе 1 договора, когда такое изменение связано с разделом (выделом) земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под многоквартирным домом, в отношении которого у Участника долевого строительства в соответствии с жилищным, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел (выдел) любого земельного участка, его межевание и совершение

Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом (выделом) земельного участка в вышеуказанных целях.

Участник долевого строительства дает свое согласие на безвозмездную передачу по окончании строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию внутриквартальных проездов (дорог), инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры в государственную (муниципальную) собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям в установленном законодательством порядке.

9.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, а также согласие на рассылку смс сообщений. Такое согласие дается на срок, на 2 (Два) года превышающий установленный в п. 2.8 договора срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

9.7. Участник долевого строительства подтверждает и заверяет, что до подписания договора своевременно и в полном объеме получил от Застройщика необходимую и достаточную информацию, а также разъяснения о строящемся доме, объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения договора и условиях расчетов по нему, правах и обязанностях Застройщика, правах и обязанностях Участника долевого строительства, предусмотренных Договором, предупрежден о последствиях несоблюдения обязанностей Участника долевого строительства, ознакомился с проектной декларацией.

9.8. Участник долевого строительства информирован и согласен, что окна квартиры могут полностью или частично выходить на эксплуатируемую кровлю встроенно-пристроенных помещений и/или надземной/подземной автостоянки, а также на торцевую стену соседнего подъезда, перед окнами квартиры может располагаться лестница, перила, пандус, над или под окнами может располагаться козырек, рядом с квартирой может находиться входная группа нежилых помещений; что указанные особенности не являются недостатком квартиры или многоквартирного дома, в котором она расположена. Также Участник долевого строительства подтверждает и заверяет, что при заключении договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

9.9. Участник долевого строительства заявляет и гарантирует:

- что имеет полное право и полномочия заключить договор, а также исполнить все свои обязательства по нему;
- что все необходимые процедуры были им должным образом выполнены с тем, чтобы обладать правом и полномочиями подписывать договор, а также исполнять любые другие действия, вытекающие из договора;
- что заключение договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц;
- что действует в здравом уме, твердой памяти, не вынужденно, сознательно и добровольно, без какого-либо принуждения со стороны Застройщика или третьих лиц, понимая значение и последствия своих действий; что не заблуждается относительно предмета договора и что отсутствуют обстоятельства, препятствующие осознать суть договора и/или вынуждающие принять обязательство на крайне невыгодных для себя условиях;
- что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности.

9.10. В случае предоставления Эскроу-агентом Застройщику кредитных средств, для финансирования строительства Объекта недвижимости, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог Эскроу-агенту земельного участка, указанного в п.1.2.1. настоящего договора.

9.11. Все приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

9.12. Договор составлен в трех экземплярах.

10. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

АО «ГК «Регионжилстрой»

428009, г. Чебоксары пр. М.Горького, 49

ИНН 2129017653 КПП 213001001

р/с 40702810009240004944

в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

тел. 41-46-98

Генеральный директор

_____ **В. Г. Борисов**