

Договор участия в долевом строительстве № ____/21 - Ярм

гор. Чебоксары

« ____ » _____ 2021 г.

ООО «Специализированный застройщик «Стройтрест № 8», 428003, г. Чебоксары, ул. Байдула, д. 10, помещение 3, р/с 40702810675000008452 в Чувашском отделении № 8613 ПАО «Сбербанк России» г. Чебоксары, к/с 301018103000000000609, БИК 049706609, ИНН 2130203012, КПП 213001001, ОГРН 1182130008059, в лице генерального директора Андреева Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка (-ин) РФ _____, _____ года рождения, СНИЛС _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, зарегистрированная (-ый) по адресу: _____, именуемая (-ый) в дальнейшем «Участник (-и) долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, 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» (далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения договора являются:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок с кадастровым № 21:01:020408:3024 (запись о регистрации № 21:01:020408:3024-21/042/2020-6 от 31.12.2020 г.).

- Градостроительный план земельного участка № РФ-21-2-01-0-00-2021-0011, выдан Администрацией города Чебоксары «22» января 2021 г.

- Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 21-2-1-3-017744-2021, выдано ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА» (г. Москва) «12» апреля 2021 г.

- Разрешение на строительство № 21-01-42-2021, выдано Администрацией города Чебоксары «28» апреля 2021 г.

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

- Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от «30» декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выдано Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики «28» июня 2021 года № ЗОС/085/21-000475.

- Договор подряда на общестроительные работы от «21» декабря 2020 г., заключенный между ООО «СЗ «Стройтрест № 8» и ООО «СЗ «Стройтрест-7».

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по строительному адресу: г. Чебоксары, по ул. Ярмарочная в 1 «Б» микрорайоне центральной части, поз. 24, многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в _____ собственность объект долевого строительства.

2.2. Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид – жилое здание (многоквартирный жилой дом позиция 24 по ул. Ярмарочная);

- этажность – 16; количество этажей – 17;

- общая площадь жилого дома – 8 314,46 кв.м.;

- материал наружных стен – двухслойные стены из газобетонных блоков, облицованных фасадным щелевым кирпичом;

- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные перекрытия;

- класс энергоэффективности – «А»;

- сейсмостойкость – 6 баллов.

2.3. Объектом долевого строительства является:

- **комнатная квартира под условным номером № _____**, расположенная в _____ подъезде, на _____ этаже, общей проектной площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м. с вспомогательным помещением лоджией (балконом) площадью _____ кв.м. (с коэффициентом «0,5»), общей площадью с учетом лоджии _____ кв.м. (с коэффициентом «0,5»), соответствующая доля общего имущества, при этом стоимость 1 кв.м. на момент заключения настоящего договора составляет _____ **рублей 00 коп.**

Расположение объекта долевого строительства указано в техническом описании создаваемого объекта, которое прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находятся объекты долевого строительства, и получения разрешения на его эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

2.4. Участник долевого строительства оплачивает сумму **ориентировочно** в размере _____ **рублей** на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого участия за _____ кв.м. квартир, включая площадь лоджий до истечения ____ (_____) календарных дней после регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

2.5. Планируемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – 2-ой квартал 2024 года. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в 3-ем квартале 2024 года.

По соглашению сторон срок передачи Объекта Участнику долевого строительства может быть изменен.

2.6. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных согласно п.п. 3.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства получает право на оформление в собственность объекта долевого строительства.

2.7. Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства в соответствии с характеристикой жилой части дома по адресу: г. Чебоксары, ул. Ярмарочная, в 1 Б микрорайоне центральной части города, поз. 24 строительства (Приложение № 1).

2.8. Стороны договорились, что в сумму договора, указанную в п. 2.3. не входит стоимость рамы лоджии с остеклением и окраской, приборы учета воды, тепла и электрической энергии, электрическая плита, а также их установка.

2.9. Стороны договорились, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе без осуществления поставки материалов и оборудования:

- установки подоконников;
- установки откосов;
- установки межкомнатных дверей;
- установки электрической плиты, сантехнического оборудования;
- разводки внутри жилых и нежилых помещений электропроводки, водопровода и канализации;
- устройства выравнивающей стяжки пола;
- установки полотенцесушителя.

Допустимым является образование трещин в штукатурке стен и черновой 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.

3. Цена договора, срок и порядок расчетов

3.1. Цена подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, в соответствии с п. 2.3. настоящего договора, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объектов долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Под денежными средствами, поступившими на оплату услуг Застройщика, понимается разница между денежными средствами, поступившими от Участника долевого строительства и фактически истраченными на возмещение затрат на строительство Объектов долевого строительства, которая остается в распоряжении Застройщика. Стоимость оказанных услуг Застройщика определяется на дату окончания строительства.

3.3. 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.

3.4. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб. 6099-2854)

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Стройтрест № 8»

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: _____

Срок условного депонирования денежных средств: до «27» мая 2024 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу-счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № НКЛ-10551 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 09.06.2021 г. (далее – «Кредитный договор»), средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Кредитному договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Чувашском отделении № 8613 ПАО Сбербанк г. Чебоксары.

Реквизиты для погашения задолженности Кредитора по целевому кредиту, предоставленному банком в рамках Кредитного договора:

Банк получателя: Чувашское отделение № 8613 ПАО Сбербанк

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

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 7707083893

Получатель: Чувашское отделение № 8613 ПАО Сбербанк

Счет получателя: 45208810455000005782

Основания прекращения договора счета эскроу:

- перечисление Застройщику либо направление на погашение задолженности Бенефициара по целевому кредиту, предоставленному банком, депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с целями договора счета эскроу;
- 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.

В случае возникновения Оснований перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы, а именно:

- при получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и прекращения договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязуется произвести окончательный расчет в соответствии с пп. 2.4, 3.10 настоящего договора и погасить задолженность по оплате цены договора (в случае наличия такой задолженности) путем перечисления на расчетный счет Застройщика по реквизитам:

Банк получателя: Чувашское отделение № 8613 ПАО «Сбербанк России» г. Чебоксары

К/счет банка получателя: № 30101810300000000609

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 2130203012

КПП получателя: 213001001

ОГРН: 1182130008059

Получатель: ООО «Специализированный застройщик «Стройтрест № 8»

Счет получателя: № 40702810675000008452,

либо любым другим способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

3.5. Стороны договорились, что без подписания дополнительного соглашения стоимость возмещения затрат на строительство 1 кв. м. общей площади и стоимости услуг Застройщика, будет определяться в соответствии с учетом устанавливаемых Застройщиком цен (на основании приказа Застройщика) на день внесения денежных средств. Цена оплаченных квадратных метров фиксируется и дальнейшему удорожанию не подлежит.

3.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

3.6.1. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства больше площади, указанной в пункте 2.3. договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства за разницу между выкупленной и фактической площадью объекта долевого строительства в размере, определяемом по цене 1 кв.м. по рыночной стоимости на день доплаты на основании приказа Застройщика.

3.6.2. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства меньше площади, указанной в пункте 2.3. договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу между выкупленной и фактической площадью объекта долевого строительства по средней цене за 1 кв. м., которая определяется по следующей формуле: сумма внесенных денежных средств за объект долевого строительства по настоящему договору делится на количество выкупленных квадратных метров.

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.

3.7. В случае отклонения стоимости устанавливаемых стеклопакетов в сторону увеличения по сравнению с проектно-сметной документацией, Участник долевого строительства производит доплату (разницу в стоимости стеклопакетов) в течение 1 (одного) месяца с момента предоставляемого Застройщиком расчета.

3.8. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты на приобретение и установку рамы лоджий (балконов) с остеклением и окраской.

3.9. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты на приобретение приборов учета воды, тепла, электричества, а также затраты на их установку.

3.10. **Доплаты, указанные в пп. 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 5.3.3, 5.3.6,** производятся до подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

3.11. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 6 настоящего договора. Указанные санкции в цену договора не включаются и оплачиваются отдельно.

3.12. 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.

3.13. В случае внесения изменений в планировку объекта долевого строительства по инициативе Участника долевого строительства последний возмещает Застройщику стоимость

затрат по такой перепланировке.

4. Гарантии качества.

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 2.2. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

4.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

4.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случае ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

4.5. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков, подтвержденных документально.

4.6. 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.

5. Обязанности сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

5.1.2. Предоставлять по письменному требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 2.4. договора, по акту приема-передачи, при условии полного исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по договору, в том числе по уплате цены договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим договором.

5.1.4. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике документы, необходимые для регистрации договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

5.1.5. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

5.2. Застройщик имеет право:

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

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

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

5.2.4. 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.

5.2.5. 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.

5.2.6. В одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта долевого строительства без подписания дополнительного соглашения.

5.2.7. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении 1 (одного) месяца со дня, указанного в уведомлении для приемки объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

5.3.2. 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, подписать и принять документы, необходимые для оформления права собственности на квартиру в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.3.3. Нести расходы в соответствии с его долей, определенной пропорционально площади выкупаемой квартиры в общей долевой собственности за подключение жилого дома к наружным сетям и ввода в эксплуатацию.

5.3.4. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, а после приемки объекта долевого строительства – заявления о регистрации права собственности на объект долевого строительства, а также оплатить расходы по их государственной регистрации.

5.3.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора и последующих изменений, дополнений в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

5.3.6. Нести в полном объеме все расходы, связанные с оплатой услуг организации технической инвентаризации, составляющей технический план многоквартирного дома. При необходимости самостоятельно и за свой счет нести расходы по оформлению технического паспорта на Объект долевого строительства.

5.3.7. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в течение 1 (одного) месяца со дня подписания Акта приема-передачи.

5.3.8. Со дня передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи нести расходы по оплате жилья и коммунальных услуг, а также расходы по содержанию мест общего пользования.

5.3.8. Письменно уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

5.3.9. 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. Участник долевого строительства вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Объекте долевого строительства, необходимые изменения и согласования проектной документации многоквартирного

дома, а так же сами работы осуществляются за счет Участника долевого строительства.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник долевого строительства обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.3.10. В случае уклонения от подписания передаточного акта по вине Участника долевого строительства, в том числе в связи с просрочкой платежей по настоящему договору, компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, в том числе затраты, связанные с отоплением, охране, техобслуживанию соразмерно площади квартиры за период с даты ввода жилого дома в эксплуатацию и до подписания сторонами передаточного акта на Квартиру. Компенсация затрат производится в сумме, рассчитанной Застройщиком, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3.11. В случае изменения адреса и других реквизитов, включая сведения о номере телефона, Участник долевого строительства обязан в пятидневный срок с даты таких изменений письменно уведомить Застройщика. В противном случае сообщения, переданные по известному последнему адресу (телефону), считаются переданными надлежащим образом.

5.3.12. По завершению строительства Объекта выбрать один из способов управления многоквартирным жилым домом, предусмотренный ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

5.4. Участник долевого строительства имеет право:

5.4.1. Уступать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий, предусмотренных разделом 7 настоящего договора.

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

5.4.3. В случае наличия у Участника долевого строительства замечаний по качеству Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе представить Застройщику перечень замечаний в письменном виде. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в разумный срок. Наличие указанных замечаний не препятствует принятию Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и подписанию акта приема-передачи в срок, указанный в пп. 2.4 и 5.3.2 настоящего договора.

5.4.4. Участник долевого строительства при подписании передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным п 5.1.5 настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных разделом 4 настоящего договора.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

6.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает 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.

6.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

6.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7. Уступка прав по договору.

7.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта-приема передачи объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Договор Уступки прав требования и переход прав по настоящему договору подлежит обязательному согласованию с Застройщиком.

В случае нарушения Участником долевого строительства условия о письменном уведомлении Застройщика об уступке права требования Участника долевого строительства к Застройщику другому лицу, согласно п. 3 ст. 382 ГК РФ Застройщик вправе потребовать с Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 5 000 (пять тысяч) рублей.

7.4. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

7.5. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

7.6. Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации договора Уступки передать 1 (один) экземпляр договора Застройщику.

8. Прочие условия.

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

8.2. Участник долевого строительства поручает Застройщику от своего имени безвозмездно передать наружные инженерные коммуникации, составляющие его долю, определенную пропорционально площади Объекта с тамбуром в общей долевой собственности, эксплуатирующим организациям, после принятия их комиссией в эксплуатацию и компенсирует затраты по подготовке технической документации по их фактической стоимости.

8.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

8.4. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.5. Участник уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства Объекта, а также имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Кредитному договору. При этом от ПАО Сбербанк получено согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в Объекте, оформленные в залог Кредитору, в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, т.е. с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче площадей в Объекте участникам долевого строительства.

8.6. На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в пункте 8.5 настоящего Договора.

8.7. 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.

8.8. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает согласие на строительство иных жилых и нежилых зданий и сооружений на земельном участке, расположенного по адресу: г. Чебоксары, ул. Ярмарочная, в 1 Б микрорайоне центральной части города, поз. 24.

8.9. Дополнительно к условиям, изложенным в пп. 8.7, 8.8. 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, вентилей 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. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, вступает в силу с момента его регистрации, подписания и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора без законных оснований не допускается. Досрочное расторжение договора по инициативе Участника долевого строительства регламентируется п. 9.6 настоящего договора.

9.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п.4.5. настоящего договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.5. По требованию участника долевого строительства договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.6. В случае отказа от исполнения договора по инициативе Участника в долевом строительстве помимо оснований, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим договором, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 5 % (пять процентов) от цены договора. В таком случае Участник долевого строительства подтверждает согласие на удержание суммы неустойки за досрочное расторжение договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем предъявления требования об оплате неустойки. Срок для оплаты неустойки установлен сторонами – в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты направления требования.

9.7. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренных пп. 9.4, 9.5 и 9.6 настоящего договора осуществит возврат денежных средств Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

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 Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета-эскроу.

9.8. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора через 30 (тридцать) дней после направления письменного предупреждения с уведомлением о необходимости

погашения Участником долевого строительства задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования в следующих случаях:

1) в случае, просрочки внесения платежа в течение более чем три месяца Участником долевого строительства, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться единовременно;

2) в случае, если уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, более чем два раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

9.9. 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.

9.10. 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, положительным заключением экспертизы, разрешением на строительство. Данная информация Участнику долевого строительства разъяснена и понятна, возражений не имеется.

9.11. 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.

9.12. Все приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

9.13. Настоящий Договор заключается Застройщиком с письменного согласия ПАО Сбербанк.

9.14. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

10. Приложения к договору

Приложение № 1. Техническое описание жилого помещения (квартиры) – на 3л.

Подписи сторон:

Застройщик

ООО «СЗ «Стройтрест № 8»
Генеральный директор

Участник (-и) долевого строительства

Гражданка (-ин) РФ

_____/ С.М. Андреев/
тел: 8 (8352) 55-61-33

_____/_____
тел.:

