Договор № ___/ЗА

на участие в долевом строительстве многоквартирного дома

Чувашская Республика
город Чебоксары
« ___ » _____ две тысячи двадцать первого года

Участники строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Отделфинстрой и Партнеры», 428015, гор.Чебоксары, пр.Московский, д.17, стр.1, помещ. 10, ИНН 2130097685, КПП 213001001, р/с 40702810575000009027 в Чувашском отделении № 8613 ПАО Сбербанк г.Чебоксары, БИК 049706609, к/с 30101810300000000609, ОКПО 43220611, ОКВЭД 71.12.2, тел.58-12-02, 58-11-37, 58-08-44 бух., 58-01-34ф., в лице директора Черкунова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «***Застройщик»,*** с одной стороны, и _____ – _____ года рождения, место рождения – _____, паспорт _____ выдан _____г. _____, код подразделения ___-___, зарегистрирован по адресу (адрес для получения корреспонденции): Чувашская Республика, гор.Чебоксары, ул._____, д.____, кв.____, т*ел. E-mail:* , именуемый в дальнейшем ***«Участник долевого строительства»,*** с другой стороны, совместно именуемые Стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем.

Используемый в настоящем Договоре термин «Участник долевого строительства» имеет смысл, равноприменимый как в единственном, так и во множественном числе.

Статья 1. ***Правовое обоснование договора***

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

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.2.1. Разрешение на строительство № 21-01-82-2021 от 03.09.2021г., выданное Администрацией города Чебоксары.

1.2.2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.12.2020г. на земельный участок с кадастровым номером 21:01:010901:3314, площадью 18012 кв.м.

1.2.3. Договор генподряда №15/а от 24.08.2021 г. заключенный между ООО "СЗ "Отделфинстрой и Партнеры" и ООО "СМУ-115".

1.2.4. Проектная декларация, которая размещена в сети Интернет на сайте www.ofs21.ru, на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) https://наш.дом.рф/.

Статья 2. ***Термины и определения***

2.1. Жилой дом – Многоквартирный жилой дом поз.3 в микрорайоне «Акварель», ограниченного жилыми домами по ул.Академика Королева, ул. Гражданская, ул. Дементьева г. Чебоксары.

2.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и входящее в состав вышеуказанного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства путем размещения таких средств на счете эскроу в соответствии со статьей 15.4. Закона об участии в долевом строительстве.

2.3. Застройщик - юридическое лицо - ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства 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 N214-ФЗ для строительства на вышеуказанном земельном участке жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

2.4. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, денежные средства которого Застройщик привлекает для строительства (создания) Объекта долевого строительства на условиях настоящего Договора.

2.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии/балкона с понижающими коэффициентами. Общая приведенная площадь является проектной и может отличаться от фактической (по данным БТИ либо иной специализированной организации). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической площади от общей приведенной площади Объекта долевого строительства в

пределах 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. Такое отклонение является основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором. Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте.

2.6. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение общей приведенной площади такого Объекта долевого строительства и цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

2.7. Земельный участок - земельный участок с кадастровым номером 21:01:010901:3314, площадью 18012 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г.Чебоксары, на котором Застройщик осуществляет строительство Дома. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.12.2020г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

2.8. Передаточный акт – подписанный Сторонами документ, который подтверждает передачу Застройщиком и приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором.

2.9. Фактическая площадь – площадь Объекта долевого строительства с учетом балкона/лоджии с понижающими коэффициентами, согласно данным технической инвентаризации, проведенной органом технической инвентаризации по окончанию строительства.

2.10. Специальный счет эскроу - 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 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.

Статья 3. ***Предмет договора***

3.1. Предметом договора является строительство Объекта долевого строительства для Участника долевого строительства *на праве собственности* **_-комнатной квартиры** общей приведенной площадью в размере **_____м^2** (в том числе площадь лоджий и (или) балкона оплачивается с учетом понижающих коэффициентов: балкон – 0,3, лоджия – 0,5), площадью **_____м^2** (в том числе площадь лоджий и (или) балкона без понижающего коэффициента), расположенной в Многоквартирном жилом доме поз.3 в микрорайоне «Акварель», ограниченного жилыми домами по ул.Академика Королева, ул. Гражданская, ул. Дементьева г. Чебоксары, блок-секция __, __ подъезд, __ этаж, направо, условный **№ ___** (согласно Приложения № 1 к настоящему договору), далее - «Объект долевого строительства».

3.2. Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ: вид – жилой дом; назначение - жилое; количество этажей – 17, в том числе 1 подземный; общая площадь здания – 22245,7 кв.м.; материал наружных стен: многослойные: внутренний слой - керамический камень, утеплитель – плиты минераловатные, воздушная прослойка, керамогранитная плитка; материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – А+ (высочайший); класс сейсмостойкости – 6 баллов.

3.3. Плановое окончание строительства и ввод жилого дома в эксплуатацию – до **06.09.2023 года,** при условии непрерывного финансирования строительства всеми Участниками долевого строительства, а также выполнения Участниками долевого строительства всех условий настоящего Договора и приложений к нему. В случае, если строительство жилого Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.4. Застройщик обязуется собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц построить на земельном участке Жилой дом. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

3.5. Объект долевого строительства передается в черновой отделке, в том числе:

- Стены наружные – многослойные, внутренний слой - керамический камень на цементно-песчаном растворе, утеплитель из минераловатных плит; воздушная прослойка, навесной вентилируемый фасад с наружной облицовкой из керамогранитных плит;
- Межквартирные стены из керамзитобетонных блоков на цементно-песчаном растворе;
- Межкомнатные перегородки из плит гипсовых пазогребневых;
- Перегородки санузлов из плит гипсовых пазогребневых влагостойких;
- Внутренняя отделка:
- Полы – стяжка из цементно-песчаного раствора;

- Полы лоджий и балконов – без стяжки;
- Отделка наружных стен лоджий и балконов – штукатурка по утеплителю;
- Отделка стен по керамическому камню - штукатурка, по монолитному каркасу - затирка;
- Входные двери в квартиры – временные, деревянные, без штукатурки откосов;
- Окна – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- Двери балконные – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- Витражи балконов и лоджий – алюминиевый профиль с одинарным остеклением без герметизации;
- Электромонтажные работы – без установки ламп освещения (клеммные зажимы);
- Выполняется установка выключателей и розеток, установка звонка около входной двери;
- Монтаж труб систем холодного и горячего водоснабжения выполняется до счетчиков ХВС; монтаж труб канализации выполняется без внутриквартирной трубной разводки, без установки сантехнических приборов и без полотенцесушителя;
- Устройство систем отопления выполняются двухтрубные горизонтальные с комбинированной разводкой от распределительного коллектора из металополимерных труб с установкой радиаторов;
- Монтаж радиотрансляционной сети выполняется с проводкой в квартире и установкой радио розеток;
- Монтаж сетей телевидения, телефонии, интернет выполняется до квартиры;
- Приборы учета электроэнергии, воды, тепловой энергии - устанавливаются;
- Пожарные оповещатели – устанавливаются
- Электрические плиты – не устанавливаются.

Статья 4. ***Права и обязанности Застройщика***

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Объекта долевого строительства за счет собственных средств и/или за счет средств целевого кредита в соответствии с проектной документацией, техническим регламентом, прочими нормативными требованиями, проектной декларацией и настоящим договором. При этом Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства завершенный строительством Объект долевого строительства не позднее **27.02.2024 г.**

4.1.3. Осуществить ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами.

4.1.4. Обеспечить возможность открытие счёта эскроу Участником долевого строительства для дальнейшего размещения на счёте эскроу денежных средства в счёт оплаты долевого участия.

4.1.5. С момента ввода Жилого дома в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода Жилого дома в эксплуатацию считается дата подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) в трехмесячный срок, но не менее, чем за месяц до срока, указанного в п.4.1.2. настоящего договора, уведомить Участника долевого строительства о вводе Жилого дома в эксплуатацию, сообщив при этом:

– фактический (почтовый) адрес Объекта долевого строительства, а также его фактическую площадь на основании данных технической инвентаризации, представленных специализированной организацией;
– окончательную стоимость Объекта долевого строительства, уточненную по фактической площади.

4.1.6. В месячный срок (в случае возникновения возврата денежных средств в соответствии с п.6.4. настоящего Договора) с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, произвести с Участником долевого строительства окончательный расчет.

4.1.7. В месячный срок с момента принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, предоставить Участнику долевого строительства пакет документов, необходимый для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершенный Объект долевого строительства, при условии полной оплаты и завершения окончательного расчета Участником долевого строительства.

4.1.8. Застройщик обязуется 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.

4.1.9. В случае регистрации Застройщиком права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, предусмотренной п.4.2.7. настоящего договора, Застройщик обязуется передать выписку из Единого государственного реестра недвижимости Участнику долевого строительства лично или заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в преамбуле настоящего договора.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

4.2.2. На односторонний отказ от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 9 Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства цены договора.

4.2.4. Изменить цену Договора, в том числе стоимость 1 кв. м. в случае изменения характеристик и(или) состава объекта долевого строительства, и(или) включения дополнительных опций в объект долевого строительства, и(или) включения элементов чистовой отделки и(или) в случае прочих изменений в объекте долевого строительства. В указанных случаях Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление посредством электронной почты и (или) Почтой России. Участник долевого строительства обязуется в течение десяти рабочих дней явиться в офис Застройщика для заключения соответствующего соглашения об изменении условий настоящего Договора, в котором предусматривают, в том числе (но не исключительно) состав, характеристики, цену Объекта долевого строительства, стоимость 1 кв. м. Объекта долевого строительства.

4.2.5. Досрочно завершить строительство Жилого Дома и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в любое время после фактического получения разрешения на ввод Жилого Дома в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего договора. Участник долевого строительства не вправе отказаться от досрочной приёмки объекта долевого строительства.

4.2.6. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п.4.1.2. настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором срока для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве).

В случае досрочной передачи объекта долевого строительства, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, застройщик по истечении двух месяцев со дня получения участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Жилого Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче 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, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При составлении одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства 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 в настоящем пункте меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве 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.

4.2.7. Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства, в том числе в случае нарушения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной п.5.1.7. настоящего договора.

Статья 5. ***Права и обязанности Участника долевого строительства***

5.1.Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Осуществить оплату Объекта долевого строительства (далее - Цена договора) **в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора**, путем внесения денежных средств на счет эскроу в сумме, определенной на момент заключения договора в размере **_____ (_____) российских рублей 00 копеек**, исходя из стоимости 1 м^2- _____ руб., действующей на момент заключения договора, в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей подлежит оплате в срок до _____г. после государственной регистрации настоящего Договора;

5.1.2. 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 Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты:

Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: ___***(ФИО)***;

Бенефициар: ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек;

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии (далее – Договор НКЛ), средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором НКЛ до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по Договору НКЛ средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика:

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

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

БИК банка получателя: 049706609;

ИНН/КПП получателя: 2130097685/213001001;

ОГРН: 1122130000167;

Получатель: ООО «СЗ«Отделфинстрой и Партнеры»

Счет получателя: №40702810575000009027.

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 п.6.4. настоящего договора и погасить задолженность по оплате цены договора (в случае наличия такой задолженности) путем перечисления на расчетный счет, указанный в преамбуле настоящего договора.

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

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

5.1.4. Нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество Жилого дома, в том числе расходы по оплате предоставленных коммунальных услуг, эксплуатационных услуг, энерго ресурсов с момента подписания передаточного акта на Объект долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п.п.5 и 6 ч.2 ст.153 Жилищного кодекса Российской Федерации, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства.

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

5.1.6. Принять объект долевого строительства в течение 14 календарных дней со дня получения уведомления о вводе Жилого дома в эксплуатацию путем подписания передаточного акта.

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

5.1.8. В случае необходимости самостоятельно изготовить технический план Объекта долевого строительства в организации, осуществляющей замеры и оплатить возникшие расходы за изготовление технического плана самостоятельно данной организации.

5.1.9. Нести расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему (в случае заключения дополнительного соглашения).
5.1.10. Произвести окончательный расчет в соответствии с п.6.4. настоящего Договора с Застройщиком. С момента получения уведомления о завершении строительства Жилого дома, в случае увеличения фактической площади объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан в течение 14 календарных дней произвести окончательный расчет на расчетный счет Застройщика, указанный в Преамбуле настоящего договора, за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади объекта долевого строительства.
5.1.11. Участник Долевого строительства при уступке права требования обязан предоставить Застройщику подлинник Договора об уступке права требования, либо копию, заверенную регистрирующим органом, с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение десяти календарных дней с момента государственной регистрации Договора об уступке права требования.
5.1.12. В случае, если Участник долевого строительства не исполнил свою обязанность, предусмотренную п.5.1.11. настоящего Договора, Застройщик имеет право исполнить настоящий Договор в адрес первого Участника долевого строительства, даже при условии согласования Застройщиком договора уступки. Ответственность за ненадлежащее уведомление в соответствии с п.5.1.11. настоящего Договора несет первый Участник долевого строительства самостоятельно, в том числе перед вторым Участником долевого строительства.
5.1.13. В случае уступки прав требования уведомить Нового участника долевого строительства о необходимости переоформить счет эскроу на имя последнего после государственной регистрации соглашения (договора) уступки права требования в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения (договора) уступки права требования.
5.1.14. Самостоятельно получать с информацию о Застройщике из общедоступных официальных источников.
5.2. Участник долевого строительства вправе:
5.2.1. Уступить свои права требования по настоящему Договору Новому Участнику долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и статьей 11 Закона об участии в долевом строительстве, при условии письменного согласования с Застройщиком.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям допускается при условии согласования с Застройщиком.
5.2.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости договора.
5.2.3. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 9 Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
5.2.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 9 Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
5.2.5. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании предназначенных для этих целей денежных средств.
5.2.6. Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора, после полной оплаты его стоимости и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

Статья 6. С***тоимость предмета договора***

6.1. Стоимость и порядок расчетов между участниками договора определяются пп.5.1.1.,6.1.-6.4. настоящего Договора. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, 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.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между стоимостью договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика.
6.2. Цена договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмера Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации фактическая площадь (указанная в документации органами технической инвентаризации) увеличится или уменьшится по сравнению с общей приведенной (проектной) площадью Объекта долевого строительства и (или) в случае, указанном в п.4.2.4. настоящего договора.

6.3. Фактически выстроенная площадь Объекта долевого строительства будет окончательно уточнена на основании контрольного обмера специализированной организацией, в т.ч. балконы и лоджии оплачиваются с учетом понижающих коэффициентов. При этом подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что по результатам государственного кадастрового учета Объекта долевого строительства, общая площадь Объекта долевого строительства будет указана в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости без учета балконов (лоджий).

6.4. Окончательный расчет по настоящему договору между Застройщиком и Участником долевого строительства производится по результатам обмера специализированной организации. В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше проектной, то Участник долевого строительства производит доплату Застройщику за дополнительную площадь, исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, сложившейся на момент последнего платежа Участника долевого строительства. Доплата производится за дополнительную площадь, не превышающую 5% от общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства.

В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства, Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства за излишне оплаченную площадь, исходя из стоимости 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, сложившейся на момент последнего платежа Участника долевого строительства.

В случае уступки права требования по настоящему Договору иным лицам дополнительные взаиморасчеты при отклонении фактической площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, производятся с новым Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом. При этом подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

6.5. Участник долевого строительства, в случае возникновения доплаты в соответствии с пунктом 6.4. настоящего договора, производит окончательный расчет с Застройщиком до подписания акта приема-передачи квартиры от Застройщика к Участнику долевого строительства в течение 14 дней с момента получения уведомления.

В случае, если оператором почтовой связи заказное письмо о доплате 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, указанное уведомление о доплате считается полученным Участником долевого строительства.

6.6. Стоимость Объекта долевого строительства не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, газоснабжения, водоотведения и водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и Объекта долевого строительства и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Дома в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Статья 7. ***Ответственность сторон***

7.1. В случае нарушения Застройщиком срока, указанного в п.4.1.2. 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 в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.2. 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.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством.

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

7.5. В случае расторжения настоящего договора по вине и инициативе Участника долевого строительства, в том числе в связи с нарушением срока внесения платежа, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего договора, а также дополнительных соглашений к нему (в случае заключения таковых), в 10-дневный срок с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего договора, путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в Преамбуле настоящего договора. При этом Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами.

7.6. Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по настоящему Договору в добровольном порядке устанавливается – в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента получения соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки, должна предоставить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием получателя.

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

7.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору в случае наступления форс-мажорных обстоятельств.

7.9. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства: издание нормативно-правового акта, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома, мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественно-значимые события, пожары, наводнения, другие стихийные бедствия природного и техногенного характера, препятствующие ведению строительных работ или непосредственно влияющие на ход строительства, и/или коммуникаций для Объекта, любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

7.10. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Сторона, исполнению обязательств которой мешают указанные обстоятельства, обязана письменно известить другую Сторону в течение одного месяца с момента наступления данных обстоятельств.

Статья 8. ***Особые условия***

8.1. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства не вправе проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проёмов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, в том числе до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру, в том числе за последствия указанных действий.

8.2. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства не вправе проводить в Доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

8.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, проектно-сметной документацией, до заключения настоящего Договора, а также с Разрешением на строительство № 21-01-82-2021 от 03.09.2021г., выданным Администрацией города Чебоксары, Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.12.2020г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, и подлинниками документов, указанных в части 2 ст.20 Закона об участии в долевом строительстве, а также с другими документами, размещенными в ЕИСЖС, и претензий к ним не имеет. Застройщик имеет право без дополнительного уведомления внести в ходе строительства Объекта незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершении строительства Объект будет отвечать требованиям проектной документации.

До ввода Дома в эксплуатацию и подписания Участником долевого строительства передаточного акта на квартиру Участник долевого строительства не имеет права привлекать других лиц (Подрядчиков) для выполнения отделочных и других работ.

8.4. При отклонении от качества по вине Застройщика Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок не более чем 45 календарных дней (если не связано с долгосрочной поставкой оборудования) со дня предъявления претензии в письменном виде Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока после составления 2-стороннего акта.

Наличие замечаний, указанных в акте, не препятствует принятию Объекта долевого строительства и подписанию передаточного акта. В указанном случае, Участник долевого строительства обязуется предоставить беспрепятственный доступ Застройщику, генеральному подрядчику и субподрядным организациям для

устранения недостатков.

8.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре в ходе приемки Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок, указанный в п.8.4. настоящего договора, после уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

8.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в данном жилом доме.

Гарантийный срок на электросчетчик, счетчики учета потребления воды, тепловой счетчик, дверные замки, пожарные оповещатели, окна, прочее инженерное оборудование устанавливается заводом-изготовителем, который указан в паспорте на технические устройства при условии соблюдения инструкции по эксплуатации, указанной в п.4.1.8. настоящего договора. Гарантийный срок на установку и регулировку окон составляет один год со дня приемки объекта долевого строительства либо составления одностороннего передаточного акта.

8.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

8.9. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до фактического исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору, а также обязательств Сторон, предусмотренных законодательством РФ, регулирующим участие в долевом строительстве.

Поскольку государственная регистрация настоящего Договора осуществляется на основании заявления Сторон Договора согласно п. 1 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) стороны обязуются в течение 10 рабочих дней явится со всеми требующимися документами в Регистрирующий орган и оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего договора. В случае не явки Участника долевого строительства в указанный в настоящем пункте срок для регистрации настоящего договора Застройщик вправе считать настоящий Договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами, и вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на данный объект долевого строительства с любым третьим лицом.

8.10. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости. Приложение к договору является его неотъемлемой частью.

8.11. При исполнении договора стороны руководствуются условиями договора, приложением к нему, дополнительными соглашениями (в случае заключения таковых).

8.12. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных (фамилии, имени, отчества, даты рождения, места рождения, паспортных данных, адреса прописки, номера телефона, адреса электронной почты и т.д.), передачу персональных данных Участника долевого строительства третьей стороне, в том числе государственным органам власти, и получение от третьей стороны персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с законодательством.

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

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

8.13. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора,

в том, что:

8.13.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

8.13.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит;

8.13.3. Не обладают признаками банкротства, установленными Федеральным законом от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

8.14. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие Застройщику на:

- передачу кредитной организации (банку) в залог (ипотеку) земельного участка площадью 18012 кв.м. с кадастровым номером 21:01:010901:3314, с целью осуществления строительства Объекта долевого строительства;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая любые кредитные организации и банки, земельного участка площадью 18012 кв.м. с кадастровым номером 21:01:010901:3314, на котором ведется строительство Жилого дома;
- залог данного земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам долевого участия в строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данных земельных участках.
- межевание, изменение границ указанного земельного участка путем их раздела на земельные участки меньшего размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости;
- межевание земельного участка, а также его разделение на смежные участки, перераспределение, объединение земельных участков;
- изменение вида разрешенного использования земельного участка, при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;
- снятие с кадастрового учета земельного участка, а также постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;
- регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;
- изменение границ указанного земельного участка путем его раздела (объединения) на земельные участки меньшего (большего) размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости.
- образование земельного участка, в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

8.15. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на то, что в проект (проектную документацию) Жилого дома могут быть внесены изменения и дополнения. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) https://наш.дом.рф/.

8.16. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями позиция 2 с отдельно стоящей автостоянкой позиция 2а в микрорайоне «Акварель», ограниченного жилыми домами по ул.Академика Королева, ул. Гражданская, ул. Дементьева г. Чебоксары на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010901:3314, предназначенный под строительство на одном земельном участке многоквартирных жилых домов позиции 2, 3 и отдельно стоящей автостоянки позиция 2а.

Статья 9. ***Споры***

9.1. Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров.

9.2. В случае не достижения соглашения путем переговоров все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

Настоящий договор составлен и подписан в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр передается Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства, один экземпляр в форме электронного образа документа - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

Статья 10. ***Реквизиты сторон:***

Застройщик:

Директор ООО “СЗ "Отделфинстрой и Партнеры"

_____ *А.С.Черкунов*

Участник долевого строительства:

_____ *ФИО*