*Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо невыполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении участником долевого строительства нежилого помещения, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.*

# Договор № ___/А

***на участие в долевом строительстве многоквартирного дома***

***Чувашская Республика***
***город Чебоксары***
***«___» _____ две тысячи двадцать шестого 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, ОГРН 1122130000167, р/с 40702810675000008960, БИК 043304609 КИРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8612 ПАО СБЕРБАНК, к/р 30101810500000000609 ОКПО 90957144, ОКВЭД 71.12.2, тел. 8(8352)58-08-44 - бухгалтеря, 8(8352)58-01-34ф., 8(8352)700-300 - приемная, 8(8352)700-100, +7-919-975-25-25 - Управление маркетинга и продаж, адрес электронной почты: ofs.pr@yandex.ru - приемная, ofs21@mail.ru - Управление маркетинга и продаж, ofs-uks@mail.ru - Управление капитального строительства, 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.____, *тел. , E-mail: ,* и _____ – _____ года рождения, место рождения – _____, паспорт _____ выдан _____г. _____, код подразделения ___-___, зарегистрирован по адресу (адрес для получения корреспонденции): Чувашская Республика, гор.Чебоксары, ул._____, д.____, кв.____, *тел. , 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 – Федеральный закон № 214-ФЗ), Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации недвижимости).

**1.2.** Основанием для заключения настоящего договора являются:

**1.2.1.** Разрешение на строительство № 21-01-71-2026 от 01.10.2026 г., выданное Администрацией города Чебоксары.

**1.2.2.** Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.05.2021 г. на земельный участок с кадастровым номером 21:01:010901:3323, площадью 11348 кв.м.

**1.2.3.** Договор генподряда №41/а от 12.10.2026 г., заключенный между ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры» и ООО «СМУ-115».

**1.2.4.** Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, предусмотренную Федеральным законом № 214-ФЗ, размещена в сети Интернет на сайте www.ofs21.ru, на сайте единой информационной системы жилищного строительства http://www.наш.дом.рф/.

Статья 2. ***Термины и определения***

**2.1. Многоквартирный дом** – Многоквартирный жилой дом поз. 6 в микрорайоне "Акварель", ограниченном жилыми домами по ул. Академика Королева, ул. Гражданская, ул. Дементьева в г. Чебоксары. Строительный адрес: Чувашская Республика - Чувашия, городской округ город Чебоксары, город Чебоксары.

**2.2. Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), указанная в п.3.1. настоящего договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав вышеуказанного Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства путем размещения таких средств на счете эскроу в соответствии со статьей 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ.

**2.3. Застройщик** - юридическое лицо ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства путем размещения таких денежных средств на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом N214-ФЗ для строительства на вышеуказанном земельном участке Многоквартирного 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** (проектная площадь) Объекта долевого строительства – Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Общая приведенная площадь является проектной и может отличаться от фактической (по результатам обмера Объекта долевого строительства специализированной организацией, оказывающей услуги по технической инвентаризации и (или) кадастровому учету). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической площади от общей приведенной площади (проектной) 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 п.6.4. настоящего Договора. Окончательная фактическая площадь объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (то есть не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры). При этом подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

**2.6. Фактическая площадь** – площадь Объекта долевого строительства с учетом балкона/лоджии/террасы/веранды с понижающими коэффициентами по данным обмера, проводимого по окончанию строительства Многоквартирного дома специализированной организацией, оказывающей услуги по технической инвентаризации и (или) кадастрового учета и соответствующей требованиям действующего законодательства.

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

**2.8. Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером 21:01:010901:3323, площадью 11348 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г.Чебоксары, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного 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 26.05.2021г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

На момент заключения настоящего Договора земельный участок в споре и под арестом не состоит.

**2.9. Передаточный акт** – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных п. 6 ст. 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»», подтверждающий одностороннюю передачу.

**2.10. Договор счета эскроу** – трехсторонний договор специального банковского счета эскроу,

заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом Участнику долевого строительства Счета эскроу в валюте Российской Федерации для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

**2.11.** 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.

**2.12.** Депонируемая сумма/Депонированная сумма – денежные средства, вносимые / внесенные Участником долевого строительства на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику. Размер Депонируемой суммы /Депонированной суммы соответствует цене Договора.

**2.13. Окончательная стоимость** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, состоящий из суммы цены договора и окончательного расчета, указанного в п.6.4. настоящего договора.

**2.14. Общее Имущество** – имущество, принадлежащее в соответствии с Законодательством на праве общей долевой собственности всем собственникам Объектов долевого строительства в Многоквартирном доме по причине приобретения такими лицами в собственность Объектов долевого строительства в Многоквартирном доме.

## 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 ____ **м²**, расположенной в Многоквартирном жилом доме поз. 6 в микрорайоне "Акварель", ограниченном жилыми домами по ул. Академика Королева, ул. Гражданская, ул. Дементьева в г. Чебоксары. Строительный адрес: Чувашская Республика - Чувашия, городской округ город Чебоксары, город Чебоксары, блок-секция __, этаж ___, условный **№ ___** (согласно Приложения № 1 к настоящему договору).

**3.2.** Основные характеристики Многоквартирного дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ: вид объекта капитального строительства – здание; назначение объекта капитального строительства – многоквартирный дом; количество этажей – 10; общая площадь здания 6808,1 кв.м.; материал наружных стен: керамзитобетонный блок, утеплитель, вентилируемый фасад; поэтажные перекрытия - монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – А+; класс сейсмостойкости – 6 баллов.

**3.3.** Плановое окончание строительства и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – по 01.06.2028 года включительно. В случае, если строительство Многоквартирного Дома не может быть завершено и/или невозможно передать Объект долевого строительства в установленный срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока завершения строительства и/или передачи Объекта долевого строительства 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 Многоквартирный дом. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором окончательную стоимость и принять Объект долевого строительства.

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

- Наружные стены надземных этажей – керамзитобетонный блок, утеплитель, вентилируемый фасад;
- Стены межквартирные перегородки – керамзитобетонный блок;
- Перегородки санузлов - гипсовые пазогребневые полнотелые гидрофобизированные плиты;
- Перегородки межкомнатные – гипсовые пазогребневые полнотелые плиты;
- Внутренняя отделка:
- Полы в квартире – черновая цементно-песчаная стяжка. Допустимым является образование трещин в черновой цементно-песчаной стяжке полов (в связи с естественной усадкой здания), образование данных трещин не попадает под гарантийные обязательства Застройщика;

- Полы на лоджии/балконе/отапливаемой лоджии – без стяжки;
- Отделка стен по керамзитобетонному блоку - простая цементно- песчаная штукатурка; по монолитному каркасу - без выравнивания. Допустимым является образование трещин в штукатурке стен в связи с естественной усадкой здания, образование данных трещин не попадает под гарантийные обязательства Застройщика;
  - Потолки - без выравнивания;
  - Входные двери в квартиры – временные, деревянные, без штукатурки откосов;
  - Окна, балконные двери – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, без штукатурки и облицовки откосов. Установка подоконников не предусматривается;
  - Наружные окна балконов и лоджий - алюминиевые рамы с распашными створками, без штукатурки и облицовки откосов. Установка подоконников не предусматривается;
  - 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 санузла либо кухни; монтаж труб канализации выполняется без внутриквартирной трубной разводки, без установки сантехнических приборов. Предусмотрено подключение электрического полотенцесушителя в ванной. Электрического полотенцесушителя нет;
  - Устройство систем отопления выполняются двухтрубные горизонтальные с 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, интернет выполняется до квартиры;
  - Домофонная связь с доведением кабелей до квартиры без установки абонентских устройств;
  - Приборы учета электроэнергии, воды, тепловой энергии – устанавливаются в местах общего пользования;
  - Пожарные оповещатели – устанавливаются;
  - Электрические плиты – не устанавливаются, электрических плит нет;
  - Отопление – автономная крышная котельная.

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

**3.6.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

## 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 **30.11.2028 г.**

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

**4.1.4.** Обеспечить возможность открытия счёта эскроу Участником долевого строительства для дальнейшего размещения на счёте эскроу денежных средств в счёт оплаты долевого участия в строительстве.

**4.1.5.** После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию считается дата подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), не менее, чем за месяц до срока, указанного в п.4.1.2. настоящего Договора, уведомить Участника долевого строительства о вводе Многоквартирного 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, но не ранее дня возникновения основания для перечисления Застройщику депонируемой суммы эскроу-агентом, 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 с Застройщиком.
**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.** После передачи в соответствии со статьей 8 Федерального закона № 214-ФЗ объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.
**4.1.10.** Застройщик перед вводом Многоквартирного дома обязан организовать обмер Многоквартирного дома в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и (или) кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям действующего законодательства.

Участник долевого строительства уведомлен и соглашается с тем, что предусмотренные настоящим пунктом Договора обмеры Объекта долевого строительства, являются основанием для взаиморасчетов Сторон по Договору в соответствии с п.6.4. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения обмера Объекта долевого строительства Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору в связи с увеличением/уменьшением Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1 настоящего Договора.
**4.1.11.** В случае изменения адреса или других реквизитов разместить информацию в сети Интернет в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

**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 № 214-ФЗ.
**4.2.3.** Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства окончательной стоимости. Такой отказ Застройщика от подписания Передаточного Акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки.
**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, а также в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем два месяца. В указанных случаях стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего Договора.
**4.2.5.** Досрочно завершить строительство Многоквартирного Дома и/или досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора.
**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 Федерального закона № 214-ФЗ) 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 Федерального закона № 214-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта

или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные в настоящем пункте меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В случае установления Правительством Российской Федерации в период действия настоящего Договора иного порядка уведомления Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома, Застройщик имеет право уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома способом, установленным Правительством Российской Федерации (по адресу электронной почты либо сообщением по номеру телефона). Стороны пришли к соглашению, что сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома, направленное по адресу электронной почты либо сообщением по номеру телефона, считается полученным с момента его отправления Застройщиком.

**4.2.7.** 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.

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 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора**, путем внесения денежных средств на счет эскроу в сумме, определенной на момент заключения договора в размере **_____рублей (_____рублей 00 копеек)** (в том числе площадь лоджии оплачивается с учетом коэффициента - 0,5, площадь балкона – 0,3), исходя из стоимости 1 м$^2$ общей приведенной площади - _____ руб., действующей на момент заключения 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 (_____рублей 00 копеек);**

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** указано в п.5.1.1. настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** не более шести месяцев с момента срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного 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 кредитному соглашению, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по кредитному соглашению. После полного погашения задолженности по кредитному соглашению, средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика:

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:
Банк получателя: КИРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8612 ПАО СБЕРБАНК;
К/счет банка получателя: № 30101810500000000609;
БИК банка получателя: 043304609;
ИНН/КПП получателя: 2130097685/213001001;
ОГРН: 1122130000167;
Получатель: ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»;
Счет получателя: № р/с 40702810675000008960.

Основания прекращения договора счета эскроу:

- перечисление Застройщику либо направление на погашение задолженности Бенефициара по целевому кредиту, предоставленному Уполномоченным банком, депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с целями договора счета эскроу;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ.

**5.1.3.** Своевременно оплатить Застройщику Цену договора, указанную в п.5.1.1. Договора. Оплата цены Договора может быть внесена Участником долевого строительства на счет эскроу досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на расчетный счет Застройщика, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы в виде банковской комиссии за возврат денежных средств, перечисляемых Застройщиком на счет Участника долевого строительства, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

Застройщик имеет право направить Участнику долевого строительства требования, указанные в настоящем пункте, по адресу электронной почты и/или заказным письмом и/или вручить лично под расписку. Требование считается полученным с момента его направления либо личного вручения под расписку.

**5.1.4.** Нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного 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.

**5.1.4.1.** Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов Застройщика по оплате фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства, пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе.

**5.1.4.2.** Участник долевого строительства в случае уклонения от принятия Объекта долевого строительства обязан компенсировать убытки (расходы), связанные с содержанием Объекта долевого строительства, обеспечением его коммунальными ресурсами, содержанием Общего Имущества Многоквартирного дома, обеспечением Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и текущим ремонтом Общего Имущества Многоквартирного дома, а также иными дополнительными

услугами, оказание которых осуществляется в соответствии с решением собственников помещений Многоквартирного дома пропорционально доле в Общем Имуществе Многоквартирного дома, приходящейся на Участника долевого строительства, Объекта долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта долевого строительства до даты подписания передаточного акта (в том числе в одностороннем порядке). Участник долевого строительства выплачивает Застройщику сумму, предусмотренную настоящим пунктом Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

**5.1.5.** При изменении адреса регистрации по месту жительства (месту нахождения) и 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 адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора, считается полученной Участником долевого строительства.

**5.1.6.** Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения, направляемом Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора, либо по адресу электронной почты, либо сообщением по номеру телефона, либо лично под расписку. В случае, если оператором почтовой связи заказное письмо с уведомлением о завершении строительства Многоквартирного дома возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, такое сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома считается полученным Участником долевого строительства. В случае отправления сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома по адресу электронной почты либо сообщением по номеру телефона, такое сообщение считается полученным с момента его отправления Застройщиком.

В случае установления Правительством Российской Федерации в период действия настоящего Договора иного порядка передачи-приемки Объекта долевого строительства, уведомления Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома, Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства, уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома способом, установленным Правительством Российской Федерации.

**5.1.7.** В случае, указанном в пункте 4.2.4. настоящего Договора, явиться по требованию Застройщика в течение трех рабочих дней в офис Застройщика для заключения дополнительного соглашения к Договору.

**5.1.8.** Нести расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему (в случае заключения дополнительного соглашения) и регистрации права собственности.

**5.1.9.** Произвести окончательный расчет с Застройщиком до подписания передаточного акта в соответствии с п.6.4. настоящего Договора после получения уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома (в случае увеличения фактической площади объекта долевого строительства) путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в преамбуле настоящего Договора, за всю площадь, отличную от Общей площади Объекта долевого строительства.

**5.1.10.** Самостоятельно получать информацию о Застройщике, о ходе строительства из общедоступных официальных источников.

**5.1.11.** Предоставить Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, необходимый для электронной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости, в том числе документ об оплате государственной пошлины, нотариальную доверенность на представителей с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака. В случае просрочки Участником долевого строительства более чем на 2 (Два) рабочих дня срока предоставления документов, требуемых для подачи на государственную регистрацию Договора, обязательства Сторон по подаче Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом, у Застройщика, появляется право подписания и заключения Договора участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства с параметрами, указанными в п. 3.1 настоящего Договора с любыми третьими лицами.

**5.1.12.** Участник долевого строительства обязуется не возлагать полное или частичное исполнение денежных обязательств Участника долевого строительства на третьи лица, не являющиеся резидентами Российской Федерации согласно действующему законодательству Российской Федерации и/или осуществляющие перевод денежных средств из-за пределов Российской Федерации. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами, указанными в данном пункте настоящего Договора, не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

**5.1.13.** Соблюдать правила и требования по эксплуатации жилого помещения в соответствии с

Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, полученной от Застройщика при приемке объекта долевого строительства. После подписания передаточного акта с Застройщиком (либо в случае составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком) Участник долевого строительства/собственник несет бремя содержания помещения и несет ответственность за правильную его эксплуатацию. За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причинённого ущерба.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, 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.

**5.1.14.** В случае, если в момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства окончательная стоимость не будет полностью оплачена, при государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости права собственности/общей совместной собственности/общей долевой собственности Участника долевого строительства на недвижимое имущество (ст.130 ГК РФ) одновременно подлежит регистрации ипотека в силу закона (ГК РФ, Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изменениями и дополнениями)). При этом залогодателем является Участник долевого строительства, залогодержателем - Застройщик.

Расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости несет Участник долевого строительства.

**5.2. Участник долевого строительства вправе:**

**5.2.1.** Уступить свои права требования по настоящему Договору Новому Участнику долевого строительства до момента подписания передаточного акта в порядке, установленном ГК РФ и Федеральным законом 214-ФЗ.

**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 № 214-ФЗ.

**5.2.4.** В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 9 Федеральным законом № 214-ФЗ.

**5.2.5.** Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора, после полного (окончательного) расчета за Объект долевого строительства и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

**5.2.6.** Самостоятельно обратиться за изготовлением технического плана Объекта долевого строительства и самостоятельно оплатить расходы за изготовление технического плана организации, осуществившей замеры объекта долевого строительства.

## Статья 6. С*тоимость предмета договора*

**6.1.** Стоимость и порядок расчетов между участниками договора определяются пп.5.1.1., 5.1.2., 6.1.-6.5. настоящего Договора. Стоимость Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Дому территории, выполнение работ по возведению балконов/лоджий/террас, иных работ, необходимых для ввода Многоквартирного 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.** По соглашению сторон цена договора не является окончательной и подлежит изменению, если по результатам обмера Объекта долевого строительства специализированной организацией, оказывающей услуги по технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактическая площадь (указанная в документации органами технической инвентаризации) увеличится или уменьшится по сравнению с общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, и/или в случае, указанном в п.4.2.4. настоящего договора, в иных случаях, согласованных сторонами.

**6.3.** Фактически выстроенная площадь Объекта долевого строительства будет окончательно уточнена на основании контрольного обмера специализированной организацией, оказывающей услуги по технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, в т.ч. балкон/лоджия с учетом понижающего коэффициента. При этом подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

**6.4.** Окончательный расчет по настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства производится по результатам обмера специализированной организацией, оказывающей услуги по технической инвентаризации и (или) кадастрового учета. В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше общей приведенной площади, указанной в п.3.1. Договора, то Участник долевого строительства производит доплату Застройщику за дополнительную площадь, исходя из стоимости 1 кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства, сложившейся на момент последнего платежа Участника 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. общей приведенной 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 передаточного акта квартиры от Застройщика к Участнику долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления о доплате посредством электронной почты, sms-информирования, с использованием мессенджеров либо заказным письмом.

В случае уведомления Участника долевого строительства о доплате посредством электронной почты, смс-информирования, с использованием мессенджеров, заказным письмом, данное уведомление о доплате считается полученным Участником долевого строительства с момента его отправки.

**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 Многоквартирного дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, отопления, водоотведения и водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Многоквартирного дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением.

## Статья 7. ***Ответственность сторон***

**7.1.** В случае нарушения Застройщиком срока, указанного в п.4.1.2. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства выплачивает неустойку (пени) в соответствии, со статьей 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

В случае нарушения предусмотренного настоящим 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 Участником долевого строительства установленного настоящим Договором

срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии со статьей 5 Федерального закона № 214-ФЗ.
**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, инициативе Участника долевого строительства, в том числе в связи с нарушением срока внесения платежа, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику убытки в сумме 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, на расчетный счет Застройщика, указанный в соглашении о расторжении Договора либо в требовании о погашении задолженности в случае одностороннего отказа от исполнении Договора.
**7.6.** Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по настоящему Договору в добровольном порядке устанавливается – в течение 7 (Семи) рабочих дней, с момента получения соответствующего требования.
**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 Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: чрезвычайное положение на всей территории Российской Федерации и/или Чувашской Республике, войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары, массовые заболевания (эпидемии) и тому подобное, и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору (форс-мажорные обстоятельства). При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.
**7.9.** 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.
**7.10.** В случае множественности лиц на стороне Участника долевого строительства все лица, выступающие в качестве Участника долевого строительства, солидарно несут (исполняют) все обязанности по Договору, в том числе несут солидарную ответственность.

## Статья 8. ***Особые условия***

**8.1.** До момента возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства не вправе проводить в данном помещении 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 помещении, любые переустройства и/или перепланировки выполняются им за свой счёт после подписания передаточного акта. 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 за последствия указанных действий.
**8.2.** После передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Участник долевого строительства не вправе проводить в Многоквартирном доме и в данном помещении любые работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного дома).

Участник долевого строительства не вправе осуществлять переустройство архитектурного облика Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, в том числе, и после получения права собственности на Объект долевого строительства, без соответствующего письменного согласия всех собственников Объектов долевого строительства в Многоквартирном доме и согласия (решения)

надзорного органа, полномочного принимать такие решения (в случае, если получение таких согласий будет предусмотрено действующим Жилищным кодексом РФ).

Под изменением архитектурного облика Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства стороны понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Многоквартирного дома (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров на фасаде Многоквартирного дома, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

Наружные блоки кондиционеров Участник долевого строительства устанавливает на фасаде Многоквартирного дома только в местах, предусмотренных проектом и согласованные с эксплуатирующей организацией.

**8.2.1.** В случае нарушения Участником долевого строительства условий п.8.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления (требования) автора архитектурного проекта, в соответствии с которым было создан Многоквартирный дом как архитектурный объект, или уполномоченного автором лица, устранить нарушение и привести Объект долевого строительства и (или) Многоквартирный дом как архитектурный объект в первоначальный вид, предусмотренный проектной документацией, за свой счет либо возместить расходы, понесенные в связи с необходимостью приведения Объекта долевого строительства и (или) Многоквартирного дома как архитектурного объекта в первоначальный вид, предусмотренный проектной документацией.

**8.3.** Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, проектной документацией, до заключения настоящего Договора, а также с Разрешением на строительство №21-01-71-2026 от 01.10.2026 г., выданным Администрацией города Чебоксары, Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.05.2021г., и подлинниками документов, указанных в части 2 ст.20 Федерального закона № 214-ФЗ, а также с другими документами, размещенными в ЕИСЖС, и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию в соответствии с требованиями действующего законодательства. Застройщик имеет право без дополнительного уведомления внести в ходе строительства Многоквартирного дома 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 Многоквартирного дома будет отвечать требованиям проектной документации.

До ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и подписания Участником долевого строительства передаточного акта на Объект долевого строительства Участник долевого строительства не имеет права вмешиваться в процесс строительства Многоквартирного дома, привлекать других лиц (Подрядчиков) для выполнения отделочных и других работ в Объекте долевого строительства.

**8.4.** Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. Заменяемые материалы, оборудование подлежат передаче Застройщику.

Наличие замечаний, указанных в акте, рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки и не препятствуют 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.

Участник вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступление от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

Письменный или устный отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в

связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче согласно пункта 5.1.6. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного Акта.

**8.5.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства на несущие конструкции, фундамент, стены наружные, межквартирные стены, плиты перекрытия, кровлю, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи 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 Застройщика Участником долевого строительства об этих недостатках.

Гарантийный срок на технологическое и на 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 Многоквартирном доме.

**8.6.** Гарантийный срок на электросчетчик, счетчик учета потребления воды, счетчик отопления, фурнитуру окон и дверей, 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.** Застройщик в целях исполнения договора, в порядке, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ осуществляет инвестиции в объекты капитального строительства инженерной и коммунальной инфраструктуры, необходимые для завершения строительства Многоквартирного дома в рамках договора на участие в долевом строительстве, заключённого между сторонами и, без осуществления которых, данное строительство не может быть осуществлено. Для исполнения данного поручения, Участник долевого строительства наделяет Застройщика всеми необходимыми полномочиями, в том числе по самостоятельному определению объектов капитального строительства инженерной и коммунальной инфраструктуры, заключению договоров с третьими лицами, получения и передачи имущества, оказания услуг, выполнения работ.

Участник долевого строительства по окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию дает согласие на безвозмездную передачу магистральных инженерных сетей и объектов транспортной инфраструктуры, предусмотренных проектом, в государственную или муниципальную собственность, либо соответствующих эксплуатирующих организаций 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 3 (трех) рабочих дней явиться со всеми требующимися документами в Регистрирующий орган и оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего договора. В случае неявки Участника долевого строительства в указанный в настоящем пункте срок для регистрации настоящего Договора

Застройщик вправе считать настоящий Договор незаключённым и несвязывающим 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.** Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора, в том, что:

- настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;
- объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит;
- не обладают признаками банкротства, установленными Федеральным законом от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- заключение договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц;
- 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;
- 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.

**8.13.** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие Застройщику на:

- передачу Уполномоченному банку, предоставляющей целевой кредит на строительство Многоквартирного дома, в залог (ипотеку) земельного участка с кадастровым номером 21:01:010901:3323, площадью 11348 кв.м., на котором ведется строительство Многоквартирного дома;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая любые кредитные организации и банки, земельного участка с кадастровым номером 21:01:010901:3323, площадью 11348 кв.м., на котором ведется строительство Многоквартирного дома;
- 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;
- изменение вида разрешенного использования земельного участка, при условии, что такое изменение не препятствует строительству и вводу в эксплуатацию Многоквартирного 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.

Участник долевого строительства уведомлен о нахождении на данном земельном участке с кадастровым номером 21:01:010901:3323, площадью 11348 кв.м. многоквартирного жилого дома с адресом объекта: Чувашская Республика — Чувашия, Городской округ город Чебоксары, город Чебоксары, улица Гражданская, дом 93 и отдельно стоящая автостоянка с адресом объекта: Чувашская Республика — Чувашия, Городской округ город Чебоксары, город Чебоксары, улица Гражданская, дом 93А.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Многоквартирного дома возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, замена материала наружных стен многоквартирного жилого дома, изменения класса энергоэффективности, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в

проектную документацию Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к общей (проектной) площади. В случае наличия на плане (Техническое описание к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства. При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта долевого строительства не требуется.

В случае если Застройщиком будут внесены изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, Застройщик обязан внести изменения в Проектную декларацию, и разместить эту информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства. Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

**8.14.** О факте изменения информации о проекте строительства, информации о Застройщике, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) https://наш.дом.рф/.

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

**8.16.** Участник долевого строительства уведомлен о возможном размещении на фасадах жилого дома, на придомовой, а также прилегающей к домовой территории инженерного оборудования и инженерных объектов (ГРПШ, ГРП, ТП, фасадные газопроводы и т.д.), которые могут просматриваться из окна квартиры участника долевого строительства.

Статья 9. ***Споры***

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

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

*Настоящий договор составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями сторон.*

Статья 10. ***Подписи сторон:***

**Застройщик:**
*ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»*

*Директор_____ А.С.Черкунов*

**Участник долевого строительства:**

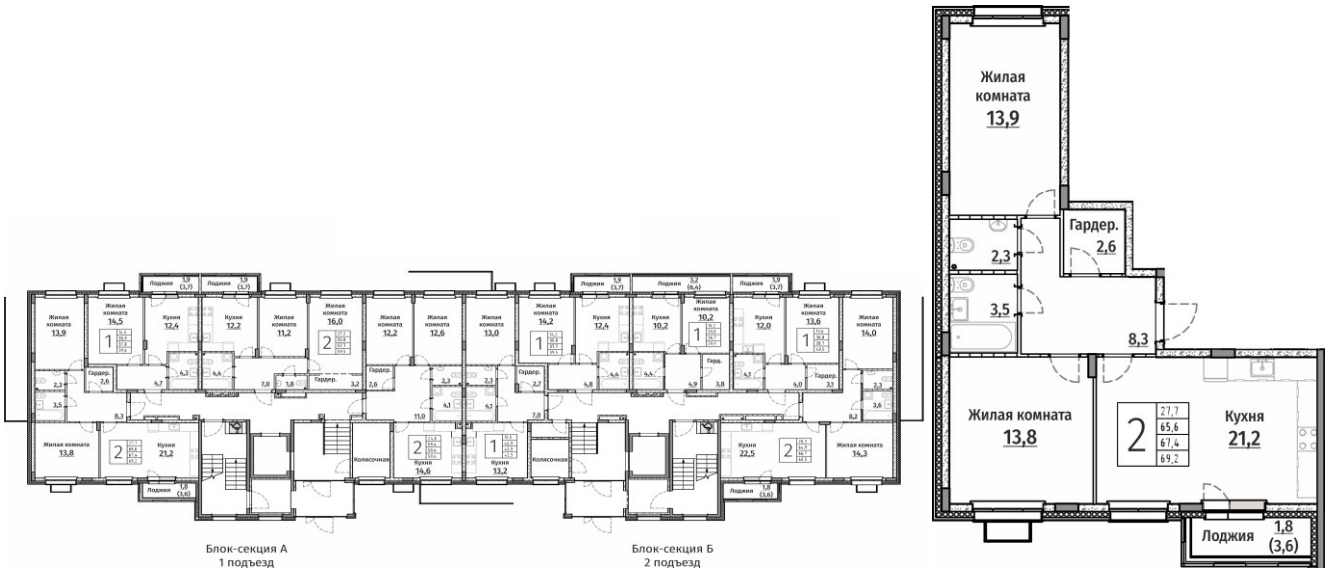
_____ *ФИО*

_____ *ФИО*

**Приложение № 1**
к Договору на участие в долевом строительстве многоквартирного дома
**№ ___/А** от ___.___.2026 года

# ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

__-комнатной квартиры №__, блок-секция __, этаж __,
расположенной в Многоквартирном жилом доме поз. 6 в микрорайоне "Акварель", ограниченном жилыми домами по ул. Академика Королева, ул. Гражданская, ул. Дементьева в г. Чебоксары. Строительный адрес: Чувашская Республика - Чувашия, городской округ город Чебоксары




Общая площадь здания – _6808,1 м$^2$. Класс энергоэффективности – А+. Сейсмостойкость – 6 баллов.

| **Назначение помещения - жилое** | **Общая площадь, м$^2$** | **Высота помещения (кроме балконов и лоджий), м** | **Описание конструктивных элементов** | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | **Наружные стены, поэтажные перекрытия** | **Полы** | **Окна** |
| Жилая | | 2,70 | Наружные стены надземных этажей - керамзитобетонный блок, утеплитель, вентилируемый фасад; поэтажные перекрытия - монолитные железобетонные | Стяжка, (лоджии - без стяжки) | ПВХ, (лоджии согласно проекта) |
| Жилая | | | | | |
| Кухня | | | | | |
| Прихожая | | | | | |
| Санузел | | | | | |
| Санузел | | | | | |
| Гардероб | | | | | |
| Лоджия (с коэффициентом 0,5) | | | | | |
| **ИТОГО:** | | | | | |

**Застройщик:**
*ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»*

**Участник долевого строительства:**

*Директор*_____ *А.С.Черкунов* _____ *ФИО*