

## ПРОЕКТ

### Договор № 36/\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

город Чебоксары

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Простор»**, в лице директора Рахматуллина Марата Хабибулловича, действующего на основании Устава от 27.01.2021г. именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

и **Гр.** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, зарегистрированная(ый) по адресу: город \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_, именуемая(ый) 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, равномерный как в единственном, так и во множественном числе.*

#### 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 по тексту- Федеральный закон №214-ФЗ).

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

- Разрешение на строительство №21-01-78-2018 г от 09.06.2018 г., выдано Администрацией города Чебоксары;
- Проектная декларация, которая размещена на сайте [www.prostor21.ru](http://www.prostor21.ru) на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф);
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.11.2021 год №КУВИ-999/2021-1137623 на земельный участок с кадастровым номером 21:01:030312:7569, площадью 4431 кв.м.

#### 2. Термины и определения.

2.1. **Многоквартирный жилой дом** - многоквартирный жилой дом с крышной котельной (позиция 36) Чувашская Республика, город Чебоксары (в мкр. Солнечный, в НЮР по пр. Тракторостроителей).

Основные проектные характеристики многоквартирного дома:

- Назначение: жилой дом
- Этажность: 16
- Общая площадь: 8037,12 кв.м.
- Материал наружных стен: газобетонные блоки толщиной 400 мм и облицовочный лицевой кирпич толщиной 120 мм;
- Материал поэтажных перекрытий: монолитное толщиной 160 мм;
- Класс энергоэффективности: С;
- Класс сейсмостойкости: 6 баллов.

2.2. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (квартира) с относящимися к ней помещениями вспомогательного использования, а также (лоджиями/балконами) подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2.3. **Застройщик** – общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Простор», 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 №214-ФЗ (далее по тексту «Закон №214-ФЗ»)

2.4. **Участник долевого строительства/депонент** – физическое лицо, заключившее договор участия в долевом строительстве, денежные средства которого **Застройщик/Бенефициар** привлекает для строительства (создания) Объекта долевого строительства на условиях настоящего договора.

2.5. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства согласно проекта в том числе с учетом понижающего коэффициента: лоджий -0,5, балконов-0,3. Проектная площадь может отличаться от фактической по данным технической инвентаризации. Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической площади от общей площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей проектной площади, указанной в п.3.2. настоящего Договора. Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в акте приема- передачи.

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

2.7. **Депонируемая сумма**- денежные средства, перечисляемые (перечисленные) Депонентом на счет эскроу в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

2.8. **Земельный участок** – земельный участок (кадастровый номер 21:01:030312:7569, площадью 4431 кв.м) расположенный по адресу: Чувашская Республика- Чувашия, г. Чебоксары на котором Застройщик осуществляет строительство Дома. Земельный участок принадлежит Застройщику на основании договора аренды от 02.04.2018 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике от 22.06.2018 г., №21:01:030312:7569-21/001/2018-6.

Указанный в настоящем пункте земельный участок в последующем будет находиться в залоге у ПАО Сбербанк по договору ипотеки с момента его заключения, не находится под арестом или запрещением.

2.9. **Акт приема-передачи** – подписанный Сторонами документ, который подтверждает передачу Застройщиком и приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором.

2.10. **Фактическая площадь** – площадь Объекта долевого строительства согласно данным технической инвентаризации, проведенной органом технической инвентаризации по окончании строительства.

2.11. **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: 8-800-200-57-03

2.12. **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 №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

### 3. Предмет Договора.

3.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами (и/или с привлечением других лиц) построить (создать) многоквартирный дом со встроено - пристроенными предприятиями обслуживания (далее по тексту-многоквартирный жилой дом), и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать **Участнику** долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а **Участник** долевого строительства обязуется уплатить обусловленную **цену Договора** и принять **Объект** долевого строительства.

3.2. Объектом долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после завершения строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию имеет следующие параметры:

№ квартиры	Подъезд	Этаж	Количество комнат	Проектная площадь объекта кв.м.	Стоимость 1 кв.м. руб.	Стоимость квартиры, руб.
№ __	1	__	__	__	__	_____

Основная характеристика Объекта долевого строительства:

- назначение – жилое,
- площадь комнат – \_\_\_\_\_ кв.м.
- площадь кухни – \_\_\_\_\_ кв.м.;
- площадь туалета – \_\_\_\_\_ кв.м.
- площадь ванной – \_\_\_\_\_ кв.м.;
- площадь коридора – \_\_\_\_\_ кв.м.;
- площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента – \_\_\_\_\_ кв.м.

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

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

3.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

Внутренняя отделка:

- полы: стяжка из цементно-песчаного раствора;
- стены: по проекту;
- потолки: подготовка поверхностей- шлифовка, затирка швов и раковин;
- ванная и туалетная комната: без выполнения гидроизоляции и стяжки полов;
- окна: из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом с гигрорегулируемым приточным клапаном без установки подоконной доски, без штукатурки откосов;
- двери лоджий (балконов): из ПВХ профиля, без штукатурки откосов;
- остекление лоджий (балконов) из ПВХ профиля (без герметизации);
- внутренняя отделка лоджий (балконов): не выполняется; стяжка и гидроизоляция не выполняется;
- межкомнатные двери: отсутствуют;
- устанавливается входная деревянная (строительная) дверь: около входной двери звонок не устанавливается.

Внутренние системы:

- водопровод, канализация: монтаж труб системы водоснабжения выполняется до счетчика учета воды, монтаж труб канализации выполняется без внутриквартирной трубной разводки, без установки сантехнического оборудования, приборов, полотенцесушителя;
- отопление: система отопления выполнена с установкой радиаторов;
- вентиляция: выполняется без установки вентиляционных решеток и вентиляторов;
- электроснабжение: выполняется прокладка кабелей с установкой выключателей и розеток, без установки патронов и ламп освещения (клеммные зажимы);
- слаботочные сети: выполняется монтаж сетей телевидения, телефона, интернет до распределительного щитка, расположенного в квартире, монтаж радиотрансляционной сети выполняется с установкой радио розетки;
- выполняется установка пожарного извещателя;
- выполняется установка приборов учета воды, электроэнергии, отопления;
- электрические плиты- не устанавливаются.

Выполнение внутренних отделочных работ и установка приборов и оборудования осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после принятия квартиры от Застройщика

3.6. Стоимость приборов учета воды, электроэнергии, отопления входит в стоимость квадратного метра объекта долевого строительства.

3.7. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 30 июня 2025 года.

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

3. 8. Участник долевого строительства разрешает Застройщику безвозмездно передать наружные инженерные коммуникации многоквартирного жилого дома эксплуатирующим органам.

#### 4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. На момент подписания настоящего договора стоимость объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей из расчета цены одного квадратного метра площади квартиры (с учетом площади лоджий с применением коэффициента -0,5/ с учетом площади балконов с применением коэффициента -0,3) на момент заключения договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

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

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

4.4. Цена указанная в п.4.1. настоящего договора, является окончательной. Цена оплаченных квадратных метров объекта долевого строительства изменению не подлежит.

4.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в уполномоченном банке ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления 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: 8-800-200-57-03

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Простор».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек.**

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Срок условного депонирования денежных средств** – (Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»), срок условного депонирования «6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации». Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы/сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.6. Застройщик перед вводом объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта долевого строительства. Если по результатам технической инвентаризации общая площадь квартиры с учетом площади лоджии (балкона), передаваемой в собственность Участнику долевого строительства, будет отличаться в сторону увеличения более чем на 0,3 кв.метров от той, что указана в п.3.2. настоящего договора, Участник обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади, исходя из стоимости одного квадратного метра расчетной проектной площади квартиры, определенной согласно п.3.2. настоящего договора.

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

4.7. Если по результатам технической инвентаризации общая площадь квартиры с учетом площади лоджии/балкона, передаваемой в собственность Участнику долевого строительства, будет отличаться в сторону уменьшения более чем на 0,3 кв. метров от той, что указана в п.3.2. настоящего договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства за недостающую площадь, исходя из стоимости одного квадратного метра расчетной проектной площади квартиры, определенной согласно п. 4.1 настоящего договора.

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

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

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

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

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

## **5. Права и обязанности Застройщика.**

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить строительство Объекта долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства согласно проектно-сметной документации.

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

5.1.3. Осуществлять передачу завершеного строительством объекта долевого строительства по акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 3.7. настоящего договора. При передаче Объекта долевого строительства по акту приема-передачи одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства.

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

5.1.5. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в установленный договором срок, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письменное уведомление за два месяца до истечения указанного срока и предложение об изменении договора в части срока передачи квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

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

По соглашению Сторон допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

### **5.2. Застройщик имеет право:**

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

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

5.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены договора.

5.2.4. Досрочно завершить строительство многоквартирного жилого дома, получить разрешение на ввод в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства.

5.2.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства 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 для передачи Объекта 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). При этом бремя содержания объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

В случае досрочного завершения строительства и ввода жилого многоквартирного дома в эксплуатацию, при уклонении участника долевого строительства от принятия 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 строительства к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения 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.

## **6. Права и обязанности Участника долевого строительства.**

### **6.1. Участник долевого строительства обязуется:**

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

6.1.2. В пятидневный срок со дня подписания настоящего договора представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и нести необходимые расходы в связи с такой регистрацией.

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

6.1.4. При отклонении от качества по вине Застройщика Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок не более 45 календарных дней со дня предъявления претензии в письменном виде Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока.

Наличие замечаний указанных в акте, не препятствует принятию Объекта долевого строительства и подписанию акта приема-передачи.

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

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

6.1.7. Со дня передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи нести расходы по оплате жилья и коммунальных услуг.

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

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

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

#### **6.2. Участник долевого строительства имеет право:**

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

- в период с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи;
- при условии полной уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;
- Участник долевого строительства при уступке права требования обязан предоставить Застройщику подлинник Договора об уступке права требования, либо копию, заверенную регистрирующим органом, с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора об уступке права требования.

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

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

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

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

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

6.5. 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 реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считается полученной адресатом.

6.6. Нести расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему (в случае заключения дополнительного соглашения)

6.7. Произвести окончательный расчет в соответствии с п. 4, п. 4.5. настоящего Договора с Застройщиком. С момента получения о завершении строительства многоквартирного жилого дома, в случае увеличения фактической площади объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан в течение 10 дней произвести дополнительное внесение денежных средств на специальный счет эскроу, а в случае прекращения договора эскроу на расчетный счет Застройщика, указанный в п.11 настоящего договора, за всю площадь, отличную от проектной площади объекта долевого строительства.

### **7. Гарантии качества.**

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

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

7.3. Гарантийный срок (а равно срок службы) для объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры заводского изготовления соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем и начинается исчисляться с момента, установленного изготовителем.

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

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

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

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

7.6. Гарантия на внутреннюю электропроводку, электрический счетчик в общем щитке устанавливается заводом изготовителем, но не может быть более трех лет с момента подписания Акта приема-передачи Участнику долевого строительства объекта недвижимости, при соблюдении условий эксплуатации и недопущения перегрузки электрических проводов и скачков напряжения в квартире.

7.7. Гарантийный срок службы на сантехническую внутреннюю разводку отопления, состоящую из труб отопления, соединительных фитингов, отопительных радиаторов, а также регулировочных и балансированных кранов устанавливается заводами изготовителями и составляет три года, при соблюдении условий эксплуатации. Стояки хозяйственно -бытовой канализации, водопровода, газоснабжения проходящие транзитом через квартиру Участника долевого строительства являются общедомовым имуществом и имеют гарантийный срок три года с даты ввода жилого дома в эксплуатацию.

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

7.9. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям договора. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Акты ненормативного характера и технические нормы, не носящие общеобязательный характер (добровольного применения) не подлежат применению к правоотношениям Сторон.

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

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



## 8. Ответственность Сторон

8.1. В случае нарушения Застройщиком срока, указанного в п.3.7. настоящего договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка выплачивается в двойном размере.

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

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

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

8.4. 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.

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по договору. При этом срок исполнения обязательств по договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

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

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

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

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

## 9. Дополнительные условия.

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

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

9.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком,

предусмотренных договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены договора в сроки, установленные договором.

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

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

9.6. В процессе строительства многоквартирного дома возможны изменения параметров помещений, входящих в состав квартиры. В процессе строительства возможно отклонение помещений, входящих в состав квартиры, самой квартиры, от осевых линий по проектной документации. Стороны пришли к соглашению, что ни при каких обстоятельствах не считают существенным изменением проектной документации и нарушением требований к качеству квартиры отклонение общей площади квартиры в любую сторону на 5 (Пять) и менее процентов от общей площади квартиры, указанной в п.3.2. настоящего договора.

9.7. Дополнительно к условиям, изложенным в п.9.6. договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося многоквартирного дома и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в доме и (или) изменения в квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч, но не ограничиваясь:

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

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

## **10. Заключительные положения.**

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

10.2. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в **3 (трехдневный) срок письменно уведомить** другую Сторону по договору.

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

10.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются путем переговоров. В случае не достижения положительного результата спор передается по выбору Участника долевого строительства на разрешение суда по месту нахождения Застройщика, или по месту жительства или пребывания Участника долевого строительства, или по месту заключения или исполнения договора.

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

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

10.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных. Такое согласие дается на срок, на 2 (Два) года превышающий установленный в п. 3.7. договора срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

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

10.8. Участник долевого строительства информирован и согласен, что окна квартиры могут полностью или частично выходить на эксплуатируемую кровлю встроенно-пристроенных помещений и/или надземной/подземной автостоянки, а также на торцевую стену соседнего подъезда, перед окнами квартиры может располагаться лестница, перила, пандус, над или под окнами может располагаться козырек, рядом с квартирой может находиться входная группа нежилых помещений; что указанные особенности не являются недостатком квартиры или многоквартирного дома, в котором она расположена.

Также Участник долевого строительства подтверждает и заверяет, что при заключении договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.9. Участник долевого строительства заявляет и гарантирует:

- что имеет полное право и полномочия заключить договор, а также исполнить все свои обязательства по нему;

- что все необходимые процедуры были им должным образом выполнены с тем, чтобы обладать правом и полномочиями подписывать договор, а также исполнять любые другие действия, вытекающие из договора;

- что заключение договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц;

- что действует в здравом уме, твердой памяти, не вынужденно, сознательно и добровольно, без какого-либо принуждения со стороны Застройщика или третьих лиц, понимая значение и последствия своих действий; что не заблуждается относительно предмета договора и что отсутствуют обстоятельства, препятствующие осознать суть договора и/или вынуждающие принять обязательство на крайне невыгодных для себя условиях;

- что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности.

10.10. Все приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

10.11. Настоящий договор составлен и подписан в 4 (четыре) экземплярах: первый экземпляр для Застройщика, второй экземпляр для Участника долевого строительства, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, четвертый экземпляр для Банка. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 11. Реквизиты и подписи Сторон

### Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик «Простор»**

428003, г. Чебоксары, Президентский бульвар д. 33, помещение 12

ИНН 2130175742 КПП 213001001

Расч/счет: 40702810175000003177 открыт в Чувашском отделением №8613 ПАО Сбербанк

БИК 049706609 Корр/счет 30101810300000000609

тел. (8352) 377-277 эл.почта:prostor377277@mail.ru

Директор \_\_\_\_\_

**М.Х. Рахматуллин**

**Участник(и) долевого строительства:**

тел. \_\_\_\_\_