

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенности 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, представленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Чебоксары

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альфа-Строй», именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора Инкина Владимира Петровича, действующий на основании устава, с одной стороны

и _____ --

Вместе именуемые далее по тексту «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

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

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.2.1. Разрешение на строительство № 21-01-67-2022 от 09.08.2022г., выданное Администрацией города Чебоксары.

1.2.2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.09.2022г. на земельный участок с кадастровым номером 21:01:020902:35, площадью 5066кв.м.

1.2.3. Договор генерального подряда №1-2022 от 09 августа 2022 г. заключенный между ООО "СЗ "Альфа-Строй" и ООО «ПКФ «ЭКОСТРОЙ».

1.2.4. Проектная декларация, которая размещена в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) наш.дом.рф

2. Термины и определения

2.1. Жилой дом – многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по улице Ленинского Комсомола, г. Чебоксары, Чувашской Республики, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 21:01:020902:35.

2.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (далее «Квартира»), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и входящее в состав вышеуказанного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства путем размещения таких средств на счете эскроу в соответствии со статьей 15.4. Закона об участии в долевом строительстве. В объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

2.3. Застройщик - юридическое лицо - ООО «СЗ «Альфа-Строй», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N214-ФЗ для строительства на вышеуказанном земельном участке жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

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

2.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии/балкона с понижающими коэффициентами. Общая приведенная площадь является проектной и может отличаться от фактической (по данным БТИ либо иной специализированной организации). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической площади от общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. Такое отклонение является основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором. Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте.

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

2.7. Земельный участок - земельный участок с кадастровым номером 21:01:020902:35, площадью 5066 (+/-25) кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, улица Ленинского Комсомола, кадастровый номер земельного участка 21:01:020902:35, на котором Застройщик осуществляет строительство Дома. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.09.2021г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

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

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

2.10. Специальный счет эскроу - счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

3. Предмет договора

3.1. Предметом договора является строительство Объекта долевого строительства для Участника долевого строительства **на праве собственности, жилого помещения** общей приведенной площадью в размере _____ (_____) **квадратных метров (с учетом лоджии с коэффициентом 0,5)**, расположенное в Многоквартирном жилом доме, **второй** подъезд, **восьмой** этаж, условный № ____ (_____) (согласно Приложения № 1 к настоящему договору), далее - «Объект долевого строительства».

3.2. Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ: вид – жилой дом; назначение - жилое; количество этажей – **десять**, в том числе **один** подземный; общая площадь здания – **9707** кв.м.; материал наружных стен: многослойные: внутренний слой – керамический пустотно-поризованный камень, наружный слой – облицованный керамический кирпич; материал поэтажных перекрытий – сборные многопустотные железобетонные панели; класс энергоэффективности – А (высокий); класс сейсмостойкости – 5 баллов.

3.3. Плановое окончание строительства и ввод жилого дома в эксплуатацию – **1 квартал 2025** года, при условии непрерывного финансирования строительства всеми Участниками долевого строительства, а также выполнения Участниками долевого строительства всех условий настоящего Договора и приложений к нему. В

случае, если строительство жилого Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее **3 квартала 2025** года.

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

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 завершённый строительством Объект долевого строительства не позднее **3 квартала 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 дома.

4.1.3. Осуществить ввод Жилого 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 средства в счёт оплаты долевого участия.

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

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

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

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

4.1.8. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

4.2. Застройщик имеет право:

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

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

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

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

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

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

В случае досрочной передачи объекта долевого строительства, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, застройщик по истечении двух месяцев со дня получения участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Жилого Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При составлении одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные в настоящем пункте меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

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

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 _____ (_____) **российских рублей 00 копеек**, исходя из стоимости **1м2** — _____ руб., действующей на момент заключения договора, в следующем порядке:

Сумма в размере _____ (_____) **российских рублей 00 копеек** подлежит оплате в течении пяти рабочих с момента государственной регистрации настоящего Договора. 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.

5.1.2. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк. 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 30.12.2004г. №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: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; почтовый адрес: 428032, г. Чебоксары, проспект Московский, 3, к/с 30101810500000000653, открыт в Северо-Западное ГУ Банка России, БИК 044030653, ИНН 7707083893, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50

Депонент: _____;

Бенефициар: ООО «СЗ «Альфа-Строй»;

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

Срок внесения денежных средств на счет эскроу (срок перечисления Депонентом Суммы депонирования) - в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Депонируемая сумма: _____ (_____) **российских рублей 00 копеек**;

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

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

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

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: Чувашское отделение № 8613 ПАО СБЕРБАНК К/счет банка получателя: №30101810300000000609;

БИК банка получателя: 049706609;

ИНН/КПП получателя: 2130048663/213001001;

ОГРН: 1082130015604;

Получатель: ООО «СЗ «Альфа-Строй»

Счет получателя: № 40702810275000400201.

Бенефициар и Депонент адресуют ПАО Сбербанк предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» и Договора участия в строительстве путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

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

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

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

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

Основания прекращения договора счета эскроу:

- перечисление Застройщику (либо направление на погашение задолженности Бенефициара) по целевому кредиту, предоставленному банком, депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с целями договора счета эскроу;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 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.

В случае возникновения Оснований перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы, а именно при получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и прекращения договора счета эскроу,

Участник долевого строительства обязуется произвести окончательный расчет в соответствии с п.6.4. настоящего договора и погасить задолженность по оплате цены договора (в случае наличия такой задолженности) путем перечисления на расчетный счет, указанный в преамбуле настоящего договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.10. Произвести окончательный расчет в соответствии с п.6.4. настоящего Договора с Застройщиком. С момента получения уведомления о завершении строительства Жилого дома, в случае увеличения фактической площади объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан в течение 14 календарных дней произвести окончательный расчет на расчетный счет Застройщика, указанный в Преамбуле настоящего договора, за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади объекта долевого строительства, до подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.1.11. Участник Долевого строительства при уступке права требования обязан предоставить Застройщику подлинник Договора об уступке права требования, либо копию, заверенную регистрирующим органом, с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение десяти календарных дней с момента государственной регистрации Договора об уступке права требования.

5.1.12. В случае, если Участник долевого строительства не исполнил свою обязанность, предусмотренную п.5.1.11. настоящего Договора, Застройщик имеет право исполнить настоящий Договор в адрес первого Участника долевого строительства, даже при условии согласования Застройщиком договора уступки. Ответственность за ненадлежащее уведомление в соответствии с п.5.1.11. настоящего Договора несет первый Участник долевого строительства самостоятельно, в том числе перед вторым Участником долевого строительства.

5.1.13. В случае уступки прав требования уведомить Нового участника долевого строительства о необходимости переоформить счет эскроу на имя последнего после государственной регистрации соглашения (договора) уступки права требования в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения (договора) уступки права требования.

5.1.14. Самостоятельно получать информацию о Застройщике из общедоступных официальных источников.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1 Уступить свои права требования по настоящему Договору Новому Участнику долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и статьей 11 Закона об участии в долевом строительстве, при условии письменного согласования с Застройщиком.

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

Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям допускается при условии согласования с Застройщиком.

5.2.2 Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости договора.

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

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

5.2.5 Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании предназначенных для этих целей денежных средств.

5.2.6 Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора, после полной оплаты его стоимости и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

5.2.7 Для обеспечения комфортного проживания и соблюдения звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций (стен и перекрытий) необходимо провести работы по отделке помещений квартиры до уровня требований комфортного проживания. Работы по отделке указанного помещения до уровня комфортного проживания производит Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет. Расходы Участника долевого строительства по указанным в настоящем пункте работам не входят в стоимость по настоящему договору и производятся Участником долевого строительства самостоятельно.

6. Стоимость предмета договора

6.1. Стоимость и порядок расчетов между участниками договора определяются пп.5.1.1.,6.1.-6.4. настоящего Договора. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Дому территории, выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также затраты на оплату услуг Заказчика-Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства. Затраты на оплату услуг Заказчика-Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства составляют не более шести процентов от стоимости договора.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между стоимостью договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика.

6.2. Цена договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмера Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации фактическая площадь (указанная в документации органами технической инвентаризации) увеличится или уменьшится по сравнению с общей приведенной (проектной) площадью Объекта долевого строительства и (или) в случае, указанном в п.4.2.4. настоящего договора.

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

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

6.4. Окончательный расчет по настоящему договору между Застройщиком и Участником долевого строительства производится по результатам обмера специализированной организации. В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше проектной, то Участник долевого строительства производит доплату Застройщику за дополнительную площадь, исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого

строительства, сложившейся на момент последнего платежа Участника долевого строительства. Доплата производится за дополнительную площадь, не превышающую 5% от общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства.

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

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

При этом подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

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

В случае, если оператором почтовой связи заказное письмо о доплате возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу в настоящем договоре, указанное уведомление о доплате считается полученным Участником долевого строительства.

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

6.7. 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.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае нарушения Застройщиком срока, указанного в п.4.1.2. настоящего Договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой годовой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в двойном размере.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.11. В случае если Участник долевого строительства (Депонент) внес оплату по настоящему Договору не на счет-эскроу (специальный счет-эскроу), в порядке указанном в п. 5.1.2. настоящего Договора, Застройщик возвращает сумму полученной оплаты Участнику долевого строительства за вычетом сумм банковских комиссий и иных расходов которые Застройщик понесет в связи с исполнением обязанности по возврату суммы оплаты.

8. Особые условия

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

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

8.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, проектно-сметной документацией, до заключения настоящего Договора, а также с Разрешением на строительство № 21-01-67-2022 от 09.08.2022г., выданным Администрацией города Чебоксары, Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.09.2021г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, и подлинниками документов, указанных в части 2 ст.20 Закона об участии в долевом строительстве, а также с другими документами, размещенными в ЕИСЖС, и претензий к ним не имеет. Застройщик имеет право без дополнительного уведомления внести в ходе строительства Объекта незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершении строительства Объект будет отвечать требованиям проектной документации.

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

8.4. Недостатки, выявленные в гарантийный срок, устраняются Застройщиком за свой счет. Срок устранения недостатков составляет 45 дней с даты составления двухстороннего акта о недостатках, предъявления претензии в письменном виде Участником долевого строительства.

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

Заменяемые материалы и оборудование подлежат передаче в таком случае Застройщику.

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

8.6. Гарантийные сроки на технологическое и инженерное оборудование:

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

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

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

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

эксплуатации оконной и дверной фурнитуры и резиновых уплотнителей, гарантийный срок на них не распространяется и ремонт оконных конструкций подлежит за счет собственных сил Участника долевого строительства.

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

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

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

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

8.9. 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.

8.10. 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.

8.11. 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.

8.12. 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.

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

8.14. Стороны исходят из того, что свидетельством о качестве Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

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

Поскольку государственная регистрация настоящего Договора осуществляется на основании заявления Сторон Договора согласно п. 1 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) стороны обязуются в течение 10 рабочих дней 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 не связывающим его какими-либо обязательствами, и вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на данный объект долевого строительства с любым третьим лицом.

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

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

8.18. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора, в том, что:

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

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

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

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

- передачу кредитной организации (банку) в залог (ипотеку) земельного участка площадью 5066+/- 25кв.м. с кадастровым номером 21:01:020902:35, с целью осуществления строительства Объекта долевого строительства;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая любые кредитные организации и банки, земельного участка площадью 5066+/-25кв.м. с кадастровым номером 21:01:020902:35, на котором ведется строительство Жилого дома;
- залог данного земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам долевого участия в строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данных земельных участках.
- межевание, изменение границ указанного земельного участка путем их раздела на земельные участки меньшего размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости;
- межевание земельного участка, а также его разделение на смежные участки, перераспределение, объединение земельных участков;
- изменение вида разрешенного использования земельного участка, при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;
- снятие с кадастрового учета земельного участка, а также постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;
- регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;
- изменение границ указанного земельного участка путем его раздела (объединения) на земельные участки меньшего (большого) размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости.
- образование земельного участка, в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

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

8.21. 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.

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

9. Споры

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

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

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

10. Приложения.

Приложение №1 – Поэтажный план;

Приложение № 2 – Описание объекта долевого строительства;

Приложение № 3 – Согласие на обработку персональных данных;

Приложение № 4 – Платежные реквизиты участника долевого строительства.

11. Реквизиты сторон:

Застройщик: ООО «СЗ «Альфа-Строй»

Адрес местонахождения: 428003, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Ленина, д.25, к.1, пом. 4, оф10

Адрес переписки: 428003, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр-кт Ленина, д.25, к.1, пом. 4 офис 10

Телефон/электронная почта: (8352) 62-67-51, 44-25-66, 626751@mail.ru

Расчетный счет: № 40702810275000400201 в Чувашское отделение № 8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет: №30101810300000000609;

БИК банка получателя: 049706609;

ИНН/КПП получателя: 2130048663/213001001;

ОГРН получателя: 1082130015604;

Получатель: ООО «СЗ «Альфа-Строй»

ОКПО 85856470

ОКВЭД 70.11

Директор ООО «СЗ «Альфа-Строй» _____ /Инкин В.П./

Участник долевого строительства:

К договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 202__г.
Поэтажный план помещения. ____ подъезд. ____ этаж

На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

Директор ООО «СЗ «Альфа-Строй» _____/Инкин В.П./

Участник долевого строительства _____//

Описание Объекта долевого строительства

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

- Стены наружные – толщиной 640 мм с внутренним слоем из керамического пустотно-поризованного камня толщиной 510 мм, наружный слой облицовочный керамический кирпич на цементно-песчаном растворе,
- Межквартирные стены из керамзитобетонных блоков на цементно-песчаном растворе толщ 190 мм;
- Межкомнатные перегородки из керамзитобетонных блоков на цементно-песчаном растворе толщ. 90 мм;
- Перегородки санузлов из полнотелого керамического кирпича толщиной 120 мм;
- Внутренняя отделка: стены – штукатурка; полы – стяжка из цементно-песчаного раствора; полы лоджий – без стяжки;
- Входные двери в квартиры –временные;
- Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
- Окна – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- Двери балконные – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- Остекление лоджий – из ПВХ профиля с одинарным остеклением;
- Электромонтажные работы – без установки ламп освещения (клеммные зажимы);
- Выполняется установка выключателей и розеток, установка звонка около входной двери;
- Электрические плиты – не устанавливаются;
- Монтаж сетей телевидения, телефонии, интернет выполняется до квартиры;
- Монтаж радиотрансляционной сети выполняется с проводкой в квартире и установкой радио розетки;
- Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, без выполнения трубных разводов для подключения сантехоборудования. Отводы оканчиваются приборами учета и вентилями;
- Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений;
- Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
- Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки), полотенцесушители и подводки к ним не устанавливаются, для подключения полотенцесушителя предусмотрены отводы от стояка с запорной арматурой
- Система отопления квартир: монтируется горизонтальная разводка отопления, вертикальные стояки и распределительные гребенки в поэтажных коридорных шкафах МОП, в квартирах устанавливаются приборы отопления
- Чистовые отделочные работы не производятся;
- Приборы учета электроэнергии, воды, тепловой энергии - устанавливаются;
- Пожарные оповещатели – устанавливаются

Не выполняются следующие виды работ:

- чистовая внутренняя отделка стен, перегородок, потолков, откосов (шпаклевка, оклейка обоями, окраска);
- устройство покрытия полов в помещениях квартиры: в жилых комнатах, кухне, прихожей; плиточные работы в ванной комнате, туалете;
- установка межкомнатных дверей;
- установка электрической плиты, сантехнического оборудования, электрических патронов и ламп освещения;
- стяжка полов из цементно-песчаной смеси с устройством гидроизоляционного слоя в туалете и ванной комнате, на лоджиях и балконах;

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

Настоящее Описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией без предварительного согласования и уведомления Сторон.

Согласие на обработку персональных данных

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных ЗАСТРОЙЩИКУ в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ЗАСТРОЙЩИКА.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие на передачу персональных данных Участника долевого строительства третьей стороне, в том числе государственным органам власти и управляющей компании, осуществляющей управление жилым домом, и получение от третьей стороны персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с законодательством.

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

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

Директор ООО «СЗ «Альфа-Строй» _____/Инкин В.П./

Участник долевого строительства _____

к Договору участия в долевом строительстве № № _____ от ____ _____ 202__ г.

В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям денежные средства, внесенные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в счет оплаты Цены Договора, перечисляются Эскроу-агентом со счета эскроу УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по следующим реквизитам:

Получатель платежа: -----

ИНН/КПП: 7707083893

Расчетный счет -----

Корр. Счет: 30101810300000000609

Банк: Чувашское Отделение №8613 ПАО СБЕРБАНК

БИК: 049706609

Директор ООО «СЗ «Альфа-Строй» _____/Инкин В.П./

Участник долевого строительства _____/_____