**ДОГОВОР участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. Чебоксары «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023г.**

**ООО «Специализированный застройщик «****ЦЕНТРСТРОЙ»**, в **лице директора Пикмулова Игоря Святославича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_, место рождения \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект –** строящийся Застройщиком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, имеющий следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)** | Многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания и подземной автостоянкой по ул. Константина Иванова г.Чебоксары |
| **Назначение объекта** | жилое здание квартирного типа |
| **Этажность** | 8 |
| **Материал наружных стен** | Керамический кирпич |
| **Материал поэтажных перекрытий** | Монолитные перекрытия |
| **Класс энергоэффективности** | С |
|  |  |
| **Сейсмостойкость** | 6 баллов |

и расположенный по адресу: Российская Федерация, Чувашская Республика-Чувашия, город Чебоксары, ул. Константина Иванова. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.1.4. **Земельный участок** – три земельных участка, имеющие следующие характеристики:

- кадастровый номер 21:01:010202:5706, площадь 2242 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), магазины, деловое управление, расположенный по адресу: Российская Федерация, Чувашская Республика-Чувашия, город Чебоксары, ул. Константина Иванова, 74, принадлежащего застройщику на праве собственности, зарегистрированного в ЕГРН от 25.11.2022г. № 21:01:010202:5706-21/042/2022-2;

- кадастровый номер 21:01:010202:6682, площадь 1420 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Российская Федерация, Чувашская Республика-Чувашия, город Чебоксары, ул.Водопроводная, принадлежащего застройщику на праве собственности, зарегистрированного в ЕГРН от 10.12.2022г. № 21:01:010202:6682-21/052/2022-4;

- кадастровый номер 21:01:010202:178, площадь 546 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Российская Федерация, Чувашская Республика-Чувашия, город Чебоксары, ул. Константина Иванова, 68, принадлежащего застройщику на праве собственности, зарегистрированного в ЕГРН от 07.06.2023г. № 21:01:010202:178-21/048/2023-2.

1.1.5. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта.

1.1.6. **Федеральный закон № 214-ФЗ** — Федеральный закон 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 РФ».

1.1.7. **Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе лоджий и /или балконов с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство от 14.07.2023г. № 21-01-51-2023.

1.3. На проектную документацию и результаты инженерных изысканий обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА» (г.Москва) выдано положительное заключение негосударственной экспертизы от 04.07.2023г. № 21-2-1-3-038044-2023, от 11.08.2023г. № 21-2-1-3-047197-2023, от 22.09.2023г. № 21-2-1-2-056663-2023.

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте Застройщика www.onegin21.ru, на сайте https://наш.дом.рф/, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в настоящем разделе настоящего Договора, включая проектную декларацию со всеми имеющимися дополнениями и изменениями к ней, информацией и документами о Застройщике, проектной документацией на строительство жилого дома. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие с содержанием проектной документации и проектной декларации.

1.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости.

**2. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Проектный номер |  |
| 2. | Количество комнат |  |
| 3. | Площадь квартиры с учетом лоджий с к=0,5 |  |
| 4. | Этаж |  |
| 6. | Назначение Объекта долевого строительство | Жилое помещение |

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в черновой отделке в следующем техническом состоянии:

- стены наружные: наружный слой – облицовочный керамический кирпич, фасадная штукатурка утеплитель минераловатные плиты, внутренний слой – керамический пустотелый кирпич;

- стены межквартирные – из блоков керамических пустотелых;

- окна, балконные двери – из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом, без подоконников, штукатурки и облицовки откосов;

- остекление лоджии – из алюминиевого профиля с одинарным остеклением;

- входная дверь – временные щитовые, без устройства внутренней штукатурки откосов;

- отопление – с разводкой труб и установкой радиаторов;

- сантехническая разводка холодной и горячей воды – от стояков из стальных труб до счётчиков индивидуального учета;

- канализация выполняется без внутриквартирной трубной разводки;

- прокладка электрических сетей до поквартирных распределительных щитков;

- прокладка до квартиры слаботочных сетей телевидения, интернета, телефона;

- устанавливаются приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды;

- выполняется пожарная сигнализация;

- выполняется домофонная связь;

2.4. Бетонные поверхности монолитных железобетонных плит перекрытия, колонн, диафрагм жесткости и пилонов, находящиеся в пределах квартиры, передаются Участнику долевого строительства без дополнительной отделки, со шлифовкой технологических стыков, оставшихся и видимых после снятия опалубки.

2.5. Не выполняются следующие виды работ:

- черновая отделка межкомнатных и межквартирных перегородок цементно- песчаной штукатуркой;

- черновая стяжка пола;

- 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 c устройством гидроизоляционного слоя в туалете и ванной комнате, на лоджиях и балконах.

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

2.6. Планируемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома III квартал 2025 года.Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — IV квартал 2025 года включительно.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.7. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел, Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

2.8. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

2.9. Участник долевого строительства проинформирован о том, что на часть земельного участка с кадастровым номером 21:01:010202:6681 установлено право постоянного ограниченного пользования (сервитут) от 01.12.2022г. № 21:01:010202:6682-21/042/2022-2 в пользу общества с ограниченной ответственностью Менеджерско-коммерческая фирма «Стромон-китр» ИНН 2127007233. Указанная часть земельного участка будет использоваться лицом, в пользу которого установлен сервитут, для организации проезда и благоустройства.

2.10. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, в споре или под арестом не состоят.

**3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты**

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб., из расчета цены одного квадратного метра площади квартиры (с учетом площади лоджии с применением коэффициента 0,5) на момент заключения договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в уполномоченном банке ПАО ВТБ (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 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: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование ПАО ВТБ), место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, адрес электронной почты: [Schet\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ruн), номер телефона: 8-800-100-24-24
* Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* Бенефициар: ООО «СЗ «ЦЕНТРСТРОЙ».
* Депонируемая сумма \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей
* Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования составляет 5 рабочих дней с момента регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

Срок условного депонирования денежных средств: 14 августа 2025 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта.

Основания перечисления бенефициару депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

Банк получателя: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

БИК банка получателя: 044525411

К/счет банка получателя: №30101810145250000411

ИНН получателя: 7702070139

КПП получателя: 770943002

ОГРН: 1027739609391

Счет получателя: № 40702810815960000603

Получатель: ООО «СЗ «ЦЕНТРСТРОЙ»

Бенефициар и Депонент адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» и Договора участия в строительстве путем открытия Банком ВТБ (ПАО) 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.

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

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

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

● Прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

● Возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Кредитором (далее – «Кредитный договор»).

*В случае применения порядка расчетов платежными поручениями:*

Оплата Цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу не позднее \_\_\_\_(\_\_\_) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Кредитора.

*В случае электронной регистрации добавить:*

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Кредитором на оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Кредитору электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

*В случае применения АФР:*

Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (ПАО).

* Срок действия аккредитива: \_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал \_\_\_\_\_\_ Банка ВТБ (ПАО) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в Эскроу-агенте, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления документов, необходимых для исполнения ;
* Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
* Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
* Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Исполняющий банк оригинала (или скан-копии) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора с одновременным предоставлением оригинала (или скан-копии) настоящего Договора со отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора *или* электронного образа настоящего Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

*В случае применения СБР:*

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере \_\_\_ руб. (Сумма прописью), любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее ХХ (ХХХХ) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Кредитора.

В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Кредитор – залогодержателем Объект долевого строительства

Права Кредитора по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства**,** подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и **с**т. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

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

3.4.В случае изменения цены одного квадратного метра общей площади жилья Застройщик обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства за 14 календарных дней до предполагаемой даты изменения цены. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату стоимости объекта долевого строительства с учетом изменения цены с подписанием дополнительного соглашения к настоящему договору. Цена оплаченных квадратных метров объекта долевого строительства изменению не подлежит.

3.5. Цена Договора, установленная в п. 3.1. 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.

В случае досрочного завершения строительства Участник долевого строительства обязан произвести полную оплату по настоящему Договору в течение 10 (десяти) дней после получения уведомления Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию.

3.6. В случае закрытия счета эскроу в связи с вводом Объекта в эксплуатацию, в целях исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, расчет по Договору участия в долевом строительстве осуществляется по следующим реквизитам:

Банк получателя: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

БИК банка получателя: 044525411

К/счет банка получателя: №30101810145250000411

ИНН получателя: 1300001230

КПП получателя: 130001001

ОГРН: 1221300002659

Счет получателя: № 40702810815960000603

Получатель: ООО «СЗ «ЦЕНТРСТРОЙ»

3.7. Застройщик перед вводом объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер площади объекта долевого строительства. Если по результатам технической инвентаризации общая площадь квартиры с учетом площади лоджии (балкона), передаваемой в собственность Участнику долевого строительства, окажется более той, что указана в п. 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства за разницу между выкупленной и фактической площадью объекта долевого строительства в размере, определяемом по цене 1 кв.м. по рыночной стоимости на день доплаты.

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

3.8. Если по результатам технической инвентаризации общая площадь квартиры с учетом площади лоджии, передаваемой в собственность Участнику долевого строительства, окажется менее той, что указана в п. 2.2. настоящего договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства сумму денежные средства за недостающую площадь, которая определяется по следующей формуле: сумма внесенных денежных средств за объект долевого строительства по настоящему договору делится на количество выкупленных квадратных метров.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления с указанием реквизитов его банковского счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Участника долевого строительства.

3.9. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и разделом 7 настоящего Договора. Указанные санкции в цену договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.10. 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.

3.11. В случае изменения банковских реквизитов Застройщика, в том числе в целях соблюдения требований Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, который в этом случае обязан осуществлять исполнение по договору по указанным Застройщиком реквизитам и принимает на себя любые связанные с этим расходы.

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

3.13. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, а также в иных установленных федеральным законом или Договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (*в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика*), открытого в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

3.14. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

**4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства**

4.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику: после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и при условии полной оплаты Участником Цены Договора, но не позднее IV квартала 2025 года.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами.

4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 4.1. настоящего Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, готовности к передаче Объекта долевого строительства и дате такой передачи, заказным письмом с описью вложения с уведомлением по адресу Участника и приложением копии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома (далее – «Уведомление»), или вручает уведомление Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.4. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 2-х календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика.

Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник. Участник в период с даты получения Уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в Уведомлении, обязан в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства.

Если у Участника имеются обоснованные претензии к Объекту долевого строительства, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта или потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также проектной документации в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства. Стороны вправе подписать передаточный акт в случае наличия недостатков Объекта долевого строительства, не препятствующих его использованию, с указанием обязанности Застройщика по устранению выявленных недостатков.

4.5. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника

от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 4.4. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику или по истечении двух месяцев со дня получения Участником Уведомления, указанного в п.4.3. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику 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 Уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо с Уведомлением возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

4.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

4.7. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 4.5. настоящего Договора, Участник несет

все расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного жилого дома с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора.

4.8. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

4.9. С момента подписания Сторонами передаточного акта, либо одностороннего акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.

**5. Обязательства Сторон**

**5.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п.3.1., 3.2., 3.7. Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. Участник обязуется принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта в порядке п. 6.1. Договора, в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.7. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.8. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

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

5.1.10. При необходимости самостоятельно и за свой счет нести расходы по оформлению технического плана на Объект долевого строительства.

**5.2. Права Участника долевого строительства:**

5.2.1. 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;

- уступка прав требования и переход прав по настоящему договору подлежит обязательному согласованию с Застройщиком и Кредитором. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

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

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

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

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. В случае предоставления Эскроу-агентом Застройщику кредитных средств, для финансирования строительства Объекта недвижимости, денежные средства Участника долевого строительства (Депонента), после перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы, направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору.

5.6. Участник долевого строительства обязан уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5.7. 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.

**5.3. Обязанности Застройщика:**

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте www.onegin21.ru.

5.3.5. В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.3.8. Передать Участнику долевого строительства полный пакет документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, при условии завершения Участником долевого строительства всех расчетов по настоящему договору.

5.3.9. 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.

5.3.10. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в установленный договором срок, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письменное уведомление с указанием об изменении договора в части срока передачи квартиры.

5.3.11. 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.

**6. Гарантии качества.**

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию если иной срок не предусмотрен настоящим пунктом.

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 если иной срок не предусмотрен настоящим пунктом.

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

6.3.1. 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.

6.3.2. 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.

6.3.3. Гарантия на 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.

6.3.4. 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, поверке теплового счетчика. Стояки холодного 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.

6.3.5. Гарантийный срок службы конструкции остекления лоджии из алюминиевых профилей с одинарным остеклением 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.

6.3.6. Входная дверь в квартиру- временная, щитовая, 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 щитовой двери определен заводом- производителем, но не может превышать трех лет. Гарантия на входную временную щитовую 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).

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. 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.

**7. Ответственность Сторон.**

7.1. В случае, если оплата цены договора производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения договора в порядке, предусмотренном [статьей 9](http://mobileonline.garant.ru/#/document/12138267/entry/9) Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

7.1.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренного частью 4 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004г. № 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.

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

7.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства оплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](http://base.garant.ru/10180094/) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. 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, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, 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.

7.5. 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.

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

7.7. 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.

7.8. 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.

**8. Дополнительные условия.**

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

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

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.6. 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.2.2 настоящего договора.

8.7. Дополнительно к условиям, изложенным в п.8.6. 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;

- изменение количества жилых помещений (квартир) и/или их параметров;

- появление или удаление балконов/лоджий;

- размещение в объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.),

- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части квартиры.

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

**9. Срок действия Договора.**

9.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

9.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор и уступка прав требования по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.

9.4. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по нему.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.6. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**10. Заключительные положения.**

10.1. 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, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

10.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. 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, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается до момента исполнения Договора и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

10.4. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

10.5. Договор составлен в четырех идентичных экземплярах (либо по количеству участников): два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.6. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта долевого строительства.

**11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «ЦЕНТРСТРОЙ», юридический адрес: 430006, Республика Мордовия, г. Саранск, шоссе Александровское дом 18, кабинет 9, адрес местонахождения: 428003, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Ярославская, дом 27, офис 301, ОГРН 1221300002659, ИНН 1300001230, КПП 130001001, Р/с № 40702810815960000603, Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО), К/с № 30101810145250000411, БИК 044525411

Директор ООО «СЗ «ЦЕНТРСТРОЙ»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.С.Пикмулов

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_г.р., место рождения:\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу гор. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

|  |
| --- |
|  |
|  | |  |  |

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года № \_\_\_\_**

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

**Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта**

**Наименование** **Объекта**: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*[отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас]*

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

**Директор ООО «СЗ «ЦЕНТРСТРОЙ» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.С.Пикмулов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**