

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

г. Чебоксары

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-21»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**ФИО**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_ именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем.

### **1. Общие положения**

Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-21», расположенное по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр-кт. Г.Айги, д. 10, помещ. 16 (ИНН 2100000424, ОГРН 1222100006897), привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** – гражданин РФ, который обязуется в соответствии с настоящим договором уплатить обусловленную цену и принять часть объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию всего объекта.

1.3. **Стороны** – Застройщик и Участник долевого строительства, заключившие настоящий договор.

1.4. **Объект долевого строительства** – 5-ти этажный жилой дом с предприятиями обслуживания позиция 16, расположенный по адресу: г. Чебоксары, 4 микрорайон по ул. Б.Хмельницкого на земельном участке с кадастровым номером 21:01:020601:3762.

1.5. **Доля участия** – установленная доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта долевого строительства, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах.

1.6. **Квартира** – до окончания строительства Объекта доля, причитающаяся Участнику долевого строительства, соответствует только создаваемому недвижимому имуществу в виде квартиры, указанной в п. 2.10 настоящего договора, находящейся в Объекте.

1.7. **Общее имущество** – часть Объекта долевого строительства, не входящая в состав недвижимого имущества, иных квартир и нежилых помещений, принадлежащих третьим лицам, предназначенная для обслуживания квартир и нежилых помещений Объекта и доступа к ним и находящаяся в общей долевой собственности собственников квартир и нежилых помещений.

1.8. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства по настоящему договору.

1.9. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 21:01:020601:3762 площадью 6 954 кв.м., находящийся в собственности Застройщика, на котором осуществляется строительство Объекта.

Указанный земельный участок не находится под арестом или запрещением, обременения отсутствуют.

### **2. Предмет договора**

2.1. Застройщик осуществляет строительство Объекта долевого строительства на основании разрешения на строительство № 21-01-55-2023, выданного Администрацией города Чебоксары Чувашской Республики 24.07.2023 года.

2.2. Строительство Объекта долевого строительства осуществляется на земельном участке, указанном в п. 1.9 настоящего договора.

2.3. Срок окончания строительства Объекта долевого строительства определяется в соответствии с разрешением на строительство, при условии отсутствия технологического перерыва, изменений проектных решений по ходу строительства и срывов поставок материалов от поставщиков, а также выполнения всех

условий договора и приложений к нему всеми участниками долевого строительства. В противном случае срок окончания строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта долевого строительства соразмерно продлевается.

Датой ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.4. Застройщик передает Участнику долевого строительства по подписываемому сторонами передаточному акту Квартиру в срок, **не позднее 31.12.2025 года**. Допускается досрочное исполнение обязанности Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

2.5. Проектная декларация на Объект долевого строительства опубликована в сети «Интернет» и размещена на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

2.6. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в срок, определенный п. 2.3 настоящего договора, своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить на земельном участке, указанном в п. 1.9 настоящего договора, Объект долевого строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену и принять в установленный договором срок Квартиру по передаточному акту.

2.7. Стороны установили, что до окончания строительства Объекта долевого строительства доля, причитающаяся Участнику долевого строительства, соответствует только Квартире, находящейся в Объекте долевого строительства. Долю Застройщика в строящемся Объекте долевого строительства до окончания строительства составляет все иное создаваемое имущество в нем и в связи с ним, за исключением Квартиры, причитающейся Участнику долевого строительства.

Застройщик вправе по своему усмотрению без уведомления и согласования с Участником долевого строительства распоряжаться своей долей в строящемся Объекте долевого строительства с привлечением третьих лиц (инвесторов и (или) участников долевого строительства).

2.8. По завершении строительства Объекта долевого строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, при исполнении Участником долевого строительства в полном объеме принятых в соответствии с настоящим договором обязательств, Участник долевого строительства приобретает право зарегистрировать право собственности на Квартиру, соответствующую его доле участия в строительстве Объекта долевого строительства, предусмотренную настоящим договором.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

2.9. Застройщик подтверждает, что доля участия Участника долевого строительства в строительстве Объекта долевого строительства, соответствующая Квартире, на момент заключения настоящего договора не является объектом судебного разбирательства, не находится под запретом (арестом).

2.10. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим договором, обладает следующими характеристиками:

2.10.1. **Условный** (на время строительства) **номер Квартиры** – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

2.10.2. Квартира расположена на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) этаже, в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) подъезде блок-секции \_\_\_\_\_ Объекта долевого строительства. Расположение Квартиры в Объекте долевого строительства отражено на плане, который является приложением к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

2.10.3. Квартира состоит из \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) жилых комнат, кухни, ванной, туалета, прихожей, балкона (лоджии).

Общая проектная площадь квартиры без понижающего коэффициента балкона (лоджии), кв. м	Общая проектная площадь квартиры с понижающим коэффициентом балкона (лоджии), кв. м	Общая проектная площадь квартиры без учета площади балкона (лоджии), кв. м	Жилая проектная площадь квартиры (кв. м)

Указанные в настоящем пункте договора проектные площади при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера органа, осуществляющего техническую инвентаризацию.

2.10.4. Объект долевого строительства, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:

- функциональное назначение – жилой дом;
- количество этажей (шт.) – 6, количество подземных этажей (шт.) – 1;
- общая площадь здания (поз. 16) – 10 255,26 кв.м;
- площадь квартир с учетом лоджий – 7 150,29 кв.м;
- площадь квартир без учета лоджий – 6 957,37 кв.м;
- общее количество квартир жилого дома – 118 шт., в т.ч.: 1-комнатных квартир – 59 шт., 2-комнатных квартир – 59 шт.

- наружные стены: трехслойные керамзитобетонные панели с облицовкой керамической плиткой;
- плиты перекрытия: сборные железобетонные панели.

2.10.5. На момент передачи Квартиры Участнику долевого строительства Квартира должна быть в следующем состоянии и комплектации:

- в санузле выполнена гидроизоляция пола;
- предчистовая отделка (выравнивание и шпаклевание стен, цементно-песчаная стяжка пола);
- радиаторы отопления, индивидуальные приборы учета тепловой энергии;
- межкомнатные двери – не предусмотрены;
- окна – из ПВХ конструкции с двухкамерным стеклопакетом;
- установка подоконников – не предусмотрена;
- балконная дверь – из ПВХ конструкции с двухкамерным стеклопакетом;
- остекление балкона – из алюминиевого профиля;
- выполняется электрическая разводка с установкой розеток, выключателей (светильники не предусмотрены);
- сантехническая разводка горячей, холодной воды выполняется без горизонтальной разводки труб (установка сантехприборов не предусмотрена);
- кабели слаботочных устройств (телевидение, интернет) прокладываются до прихожей;
- устанавливается щит электрический квартирный.

Приобретение и установка сантехнических приборов, а также выполнение всех не указанных в настоящем пункте внутренних работ осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

2.11. Окончательная общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.10.3 настоящего договора, в том числе площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта долевого строительства, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная (фактическая) площадь Квартиры, в том числе площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, определяется по завершению строительства Объекта долевого строительства путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью технического плана (паспорта) здания, необходимого для кадастрового учета.

2.12. Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что Объект долевого строительства и Земельный участок находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Совкомбанк» (далее – ПАО «Совкомбанк») в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ /Договора кредитной линии с лимитом выдачи/ от «\_\_» февраля 2024 г., заключенному между Застройщиком и ПАО «Совкомбанк» (далее – «Кредитный договор»).

### **3. Цена договора и порядок расчетов**

3.1. Стоимость Квартиры, ориентировочно определенной на момент заключения настоящего договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
**рублей**, определена исходя из проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.10.3 настоящего договора, в том числе с учетом понижающего коэффициента балкона (лоджии) – 0,5.

Стороны установили, что окончательная стоимость Квартиры будет определяться в соответствии с п. 3.4 настоящего договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет-эскроу, открываемый в ПАО «Совкомбанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего направления на оплату обязательств Застройщика по Кредитному договору (при наличии остатка денежных средств – перечисления Застройщику), при возникновении условий, предусмотренных

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» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (Бенефициаром), Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу-агент:

**Для физ. лиц** Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (сокращенное наименование – ПАО «Совкомбанк») Филиал Центральный ОГРН 114400000425, ИНН 4401116480, КПП 544543001; место нахождения и почтовый адрес: 633011, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Попова, д. 11. Адрес электронной почты: [eSCrow@sovcombank.ru](mailto:eSCrow@sovcombank.ru); номер телефона: +7 (495) 777-11-11. Платежные реквизиты: к/с 30101810150040000763 в Сибирском главном управлении Центрального банка Российской Федерации БИК 045004763, КПП 544543001, ОКПО 60843118, ОКАТО 50408000000.

**Для юр. лиц** Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (сокращенное наименование – ПАО «Совкомбанк») Филиал «Корпоративный» ОГРН 114400000425, ИНН 4401116480, КПП 770343003; место нахождения и почтовый адрес: 119991, г. Москва, ул. Вавилова, д. 24. Адрес электронной почты: [eSCrow@sovcombank.ru](mailto:eSCrow@sovcombank.ru); номер телефона: +7 (495) 777-11-11. Платежные реквизиты: к/с 30101810445250000360 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525360, КПП 770343003, ОКАТО 45293558000, ОКТМО 45398000000, ОКПО 33734556.

**Депонент: (Ф.И.О. Участника долевого строительства)** \_\_\_\_\_

**Застройщик (Бенефициар):** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-21»

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

**Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства, указанного в проектной декларации.

**Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.**

3.3. Внесенные Участником долевого строительства на счет эскроу денежные средства после завершения строительства Объекта долевого строительства и передачи Бенефициаром в ПАО «Совкомбанк» разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию направляются Эскроу-агентом **на залоговый счет** \_\_\_\_\_, открытый в Филиале «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк», для последующей оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по Кредитному договору в порядке, предусмотренном п. 7.1 Кредитного договора, а после полного погашения задолженности Бенефициара (Застройщика) по Кредитному договору, перечисляются на счет **Бенефициара (Застройщика) №** \_\_\_\_\_, открытый в Филиале «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»

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

3.5. Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) общая площадь причитающейся Участнику долевого строительства Квартиры превысит площадь, указанную в п. 2.10.3 настоящего договора, то Участник долевого строительства до подписания передаточного акта на Квартиру производит доплату Застройщику, исходя из условий порядка расчетов, установленного для Участника долевого строительства в целях оплаты стоимости Квартиры, а именно:

- из расчета средней цены за 1 кв. м общей площади Квартиры, сложившейся за все время действия договора, в случае внесения денежных средств Участником долевого строительства поэтапно;
- из расчета стоимости за 1 кв. м общей площади Квартиры на момент внесения денежной суммы в случае единовременной оплаты.

Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) общая площадь причитающейся Участнику долевого строительства Квартиры будет меньше площади, указанной в п. 2.10.3 настоящего договора, то Застройщик одновременно с передачей Участнику долевого строительства документов, необходимых для регистрации права собственности на Квартиру, производит возврат излишней суммы участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства

путем выдачи денежных средств из кассы Застройщика, что оформляется расходным ордером, либо в безналичном порядке, из расчета:

- средней цены за 1 кв. м общей площади Квартиры, сложившейся за все время действия договора, в случае внесения денежных средств поэтапно;
- стоимости 1 кв. м общей площади Квартиры на момент внесения денежной суммы в случае единовременной оплаты.

3.6. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 3.2 настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 10 настоящего договора, почтой или телеграммой.

С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Квартиры с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Квартиры.

3.7. В случае расторжения настоящего Договора по любой причине, внесенные на счет эскроу денежные средства (собственные и кредитные), ПАО «Совкомбанк» (Эскроу-агент) перечисляет на счет Участника долевого строительства (Депонент) № 40817810 \_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_ (наименование, БИК, к/с). Гр. \_\_\_\_\_ подтверждает, что счет, указанный в настоящем пункте, является текущим и залоговым, открыт на имя гр. \_\_\_\_\_, который является получателем средств по этому счету. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

#### **4. Права и обязанности Застройщика**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц осуществить выполнение работ по строительству Объекта долевого строительства в соответствии с проектно-сметной документацией и действующими строительными нормами и правилами, обеспечить его подключение к инженерной инфраструктуре, передать построенные объекты инженерной инфраструктуры и объекты благоустройства на баланс специализированных эксплуатирующих организаций.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам, является разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством Объекта, утвержденного в установленном порядке.

4.1.2. Гарантировать качество Квартиры условиям настоящего договора в течение:

- 5 (пяти) лет со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома в отношении несущих конструкций дома (фундамент, стены наружные, плиты перекрытия, кровля и пр.);

- 3 (трех) лет со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома в отношении технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на приборы учета (электросчетчики, счетчики воды), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления, автономные опто-электронные дымовые пожарные извещатели устанавливаются в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования;

- 1 (одного) года со дня подписания первого передаточного акта с участником долевого строительства в отношении оконных блоков, дверных блоков, балконных рам и фурнитуры дверных и оконных блоков.

Застройщик не несет ответственность 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 правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов,

изделий.

4.1.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее предусмотренного настоящим договором срока, согласно условиям п. 2.4 настоящего договора.

При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим договором (п. 2.4) срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о готовности Квартиры к передаче (по почте заказным письмом с уведомлением либо вручает лично под расписку).

Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности Квартиры к передаче также путем смс-информирования, либо посредством размещения указанной информации на сайте Застройщика. Передача Участнику долевого строительства документов для оформления права собственности на Квартиру (передаточного акта, справки о полной оплате) производится в офисе Застройщика в рабочие часы.

В случае неприбытия Участника долевого строительства для принятия по передаточному акту Квартиры от Застройщика в течение 60 (шестидесяти) календарных дней после истечения срока, предусмотренного п. 2.4 настоящего договора для передачи Квартиры, либо после истечения срока, указанного в сообщении (уведомлении) Застройщика, обязательства Застройщика считаются выполненными надлежащим образом. При этом Застройщиком составляется односторонний акт о передаче Квартиры. Риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта. В этом случае Застройщик освобождается от ответственности за просрочку в передаче Квартиры. При этом Участник долевого строительства несет обязательства по содержанию Квартиры.

4.1.4. Нести риск случайной гибели и повреждения, а также ответственность за сохранность Квартиры до ее приемки Участником долевого строительства, кроме случая уклонения от принятия Квартиры и составления одностороннего акта в соответствии с п. 4.1.3 настоящего договора.

4.1.5. Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

4.2. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если передаточный акт не был подписан в установленный договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены договора в сроки, установленные договором.

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

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по внесению стоимости Квартиры.

5.1.2. Лично либо через своего уполномоченного представителя (на основании нотариально оформленной доверенности) в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика, принять Квартиру по передаточному акту.

В случае невозможности по уважительным причинам принять в установленный срок Квартиру Участник долевого строительства обязан об этом письменно сообщить Застройщику.

Учитывая достижение сторонами договора соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта является полученное Застройщиком разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию (п. 4.1.1 настоящего договора), Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания передаточного акта на Квартиру после ввода жилого дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки Квартиры при условии выполнения Застройщиком в Квартире работ, указанных в п. 2.10.5 настоящего договора.

5.1.3. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переоборудование, возведение

внутриквартирных перегородок, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, изменений в несущих конструкциях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

5.1.4. Оплатить расходы, включая государственную пошлину в своей части, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, вносимых в него изменений и дополнений, и с регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.1.5. В течение действия настоящего договора не обременять каким-либо образом полученные по договору имущественные права, иначе как в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.1.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта на Квартиру Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Квартиры за период с даты ввода жилого дома в эксплуатацию и до подписания сторонами передаточного акта на Квартиру или составления иного документа о передаче. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

5.2. Участник долевого строительства имеет право:

5.2.1. В случае наличия замечаний по объему и качеству выполненных работ Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления в письменном виде акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям настоящего договора. Устранение действительно существующих замечаний осуществляется Застройщиком в разумный срок, согласованный Участником долевого строительства с представителем Застройщика на Объекте долевого строительства. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания передаточного акта на Квартиру, приемки документов и государственной регистрации права собственности на Квартиру.

5.2.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменном виде и предоставить один экземпляр договора уступки права требования в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права требования. Уступка прав требования по договору с одновременным переводом долга (при наличии неисполненного обязательства Участника долевого строительства по оплате цены договора) допускается только с письменного согласия Застройщика. В случае составления Застройщиком договора уступки права требования Участник долевого строительства оплачивает Застройщику за данные услуги сумму в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей.

5.3. При пользовании Квартирой соблюдать правила и требования по эксплуатации жилого помещения. После подписания передаточного акта с Застройщиком Участник долевого строительства несет ответственность за правильную эксплуатацию переданной ему Квартиры. За действия (бездействие) Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на него возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба.

5.4. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства – его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор участия в долевом строительстве. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре участия в долевом строительстве, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.5. Самостоятельно и за свой счет нести расходы по оформлению кадастрового паспорта и технического плана на объект долевого строительства.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации,

действующей на момент исполнения указанных обязательств, от цены настоящего договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных разделом 3 настоящего договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора в случае, если Участник долевого строительства допустил просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца (в случае, если настоящим договором предусмотрено одновременное внесение платежа) или если участник долевого строительства допускает систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (в случае, если настоящим договором предусмотрена уплата цены договора путем внесения платежей в предусмотренный договором период). При этом фактически внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства по его требованию в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

6.4. В случае одностороннего отказа от исполнения договора Участником долевого строительства внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства после прекращения договора счета эскроу в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

6.5. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований, установленных п. 2.10.5 настоящего договора.
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.6. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

6.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

## **7. Рассмотрение споров**

7.1. Споры, возникшие при исполнении и толковании условий настоящего договора, подлежат урегулированию в претензионном порядке. Претензия заинтересованной стороны должна быть рассмотрена другой стороной в течение 10 (десяти) календарных дней с даты ее получения.

7.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении заявленной претензии, либо неполучении ответа на нее, спор подлежит урегулированию в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Особые условия**

8.1. С момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Чувашской Республике у Участника долевого строительства пропорционально его доли считаются находящимися в залоге строящийся Объект долевого строительства и земельный участок под строительство Объекта долевого строительства. Право залога прекращается с момента подписания Участником долевого строительства передаточного акта на Квартиру.

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

- межевание земельного участка, указанного в п. 1.9 настоящего договора, а также его раздел на смежные участки, перераспределение, объединение;
- 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 указанных земельных участков путем их раздела (объединения) на земельные участки меньшего (большого) размера в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости.

8.3. С момента создания Объекта долевого строительства места общего пользования, лестницы, лифтовые и приквартирные помещения и оборудование, расположенное в них, непосредственно используемые для обеспечения нормальной эксплуатации и жизнеобеспечения жилого дома, поступают в общую долевую собственность собственников квартир.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

8.4. Стороны определили, что после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки многоквартирного дома на кадастровый учет Застройщик вправе без доверенности подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства и передаточный акт, в том числе оформленный Застройщиком в одностороннем порядке. Указанное заявление подается Застройщиком в порядке, установленном ст. 16 Федерального закона 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».

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства и/или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. С момента вступления в силу настоящего договора все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются сторонами в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего договора после государственной регистрации таких изменений и дополнений.

9.3. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из сторон в связи с настоящим договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

9.5. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на строительство Объекта долевого строительства, подготовленной Застройщиком. Содержание проектной документации Участнику долевого строительства понятно, возражений не имеется.

9.6. При изменении данных Участника долевого строительства, указанных в разделе 10 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые данные.

9.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.8. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, 2 (два) экземпляра – для Застройщика, 1 (один) экземпляр – для Участника долевого строительства.

**10. Адреса и реквизиты сторон:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«СЗ «С-21»**

428010, г. Чебоксары, пр-кт Г.Айги, д. 10, помещ. 16

ИНН 2100000424, ОГРН 1222100006897

КПП 210001001, ОКПО 49204518

р/с 40702810612010598496 в

Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»

г. Москва

к/с 30101810445250000360, БИК 044525360

тел. (8352) 30-64-09, 30-64-30

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

М.П.