

## Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_

г. Чебоксары

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК «СМУ 177»** (далее **ООО Специализированный застройщик «СК «СМУ 177»**), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Судленкова Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, 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, заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. Правовое обоснование договора

Основанием для заключения договора является:

**1.1.** Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31 августа 2020 года, заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «Спорт - Инвентарь» и обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК «СМУ 177», зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 07 сентября 2020 г. за № 21:01:030406:2886-21/056/2020-7.

**1.2.** Разрешение на строительство № 21-01-104-2023, выданное 25 декабря 2023 года Администрацией города Новочебоксарска Чувашской Республики.

**1.3.** Положительное заключение экспертизы № 21-2-1-3-077564-2023 от 15 декабря 2023 года, утвержденное Обществом с ограниченной ответственностью «Стройэкспертиза».

**1.4.** Проектно-сметная документация, утвержденная приказом Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК «СМУ 177» № 18 от «15» декабря 2023 года.

**1.5.** Опубликование проектной декларации в единой информационной системе жилищного строительства.

### 2. Предмет договора

**2.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить **новое строительство** на земельном участке с кадастровым номером 21:01:030406:2347, общей площадью – 2 570 кв.м. по строительному адресу: Чувашская Республика – Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Эгерский, многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, с крышной котельной по Эгерскому бульвару г. Чебоксары, площадь здания- 5 747,02 кв.м., этажность: надземная- 14, подземная-1, свайно-плитный фундамент, стены подвала–монолитные железобетонные; наружные стены -двухслойные: внутренняя верста из камня керамического крупно форматного; наружная верста из облицовочного керамического лицевого кирпича, стены межквартирные и стены отсекающие квартиры от мест общего пользования - монолитные железобетонные и из керамического поризованного камня, перегородки между комнатами- керамический поризованный камень, перегородки санитарных узлов и ванных комнат-полнотелый керамический кирпич и монолитные железобетонные , поэтажные перекрытия –монолитные железобетонные, категория сейсмостойкости-6 баллов и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Участнику долевого строительства: объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

**2.2.** Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и ее изменениями и/или дополнениями на момент заключения настоящего договора.

**2.3.** Объектом долевого строительства является **жилое помещение под условным №\_\_\_\_** -

\_\_\_\_\_ квартира в черновой отделке, входящая в состав многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, с крышной котельной по Эгерскому бульвару г. Чебоксары, со следующими основными характеристиками:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Общая приведенная площадь (общая площадь жилого помещения и площадь лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами), кв.м.	
Этаж	
Подъезд, корпус, секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты, кв.м	
Площадь гардеробной, кв.м	
Площадь кухни (кухонной зоны), кв.м	
Площадь коридора, кв.м	
Площадь санузла, кв.м	
Площадь лоджии, кв.м	

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в черновой отделке в следующем техническом состоянии:

- стены – оштукатурены (кроме откосов), колонны и стены из монолитного железобетона-затирка;
- потолки- без отделки;
- полы в жилых комнатах – цементно-песчаная стяжка (кроме лоджий), без напольного покрытия;
- полы в санузлах – гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка;
- входная дверь (без установки межкомнатных дверей);
- окна и балконные двери, – из ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами (без подоконников), отливы, штукатурка оконных откосов не производится, остекление лоджий одинарное (без герметизации), (смотреть инструкцию по эксплуатации жилых помещений);
- электромонтажные работы -электропровода, розетки, выключатели, клемные колодки (без электрических патронов), электросчетчик.;
- отопление – разводка из металлопластиковых труб, проложенных в конструкции пола в гофрированной трубе, радиаторы алюминиевые, счетчик тепловой энергии;
- водоснабжение – из полипропиленовых труб, счетчик на холодную воду, счетчик на горячую воду (без установки полотенцесушителей), монтаж труб выполняется до счетчиков ХВС и ГВС;
- канализация – стояки из полипропиленовых канализационных труб, без внутриквартирной трубной разводки, без установки санитарно-технических приборов (унитаза, умывальника, ванной, мойки);
- сети связи – проводное вещание (радиорозетки в кухнях), кабельное телевидение, телефонная связь, интернет кабель, домофонный кабель (без переговорной трубки, без установки системы ограничения доступа на подъезд), прокладываются до распределительных коробок, размещаемых у входа в квартиру.

Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ.

Расположение объекта долевого строительства (расположение по отношению друг к другу комнат, иных помещений, лоджий и других частей жилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже создаваемого многоквартирного дома) указано в плане объекта,

отображенного в графической форме, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1).

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

**2.4.** Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок до «25» декабря 2025 года в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок до «25» февраля 2026 года. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

### **3. Цена, срок и порядок уплаты денежных средств**

**3.1.** Цена Объекта долевого строительства определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства и составляет на момент заключения настоящего договора \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв.м.

Цена на оплаченные квадратные метры не меняется.

**3.2.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**3.2.1.** Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб. 6099-2854).

Депонент: \_\_\_\_\_.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК «СМУ 177».

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

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 1 (одного) рабочего дня с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до «25» июня 2026 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении первого объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

**3.2.2.** Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Чувашской Республике.

**3.2.3.** При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару)

депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № 420B00TS5MF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15 марта 2024 года, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. 7.24 до полного выполнения обязательств по Договору № 420B00TS5MF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15 марта 2024 года. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Чувашском отделении №8613 ПАО Сбербанк г. Чебоксары.

Реквизиты для погашения задолженности Кредитора по целевому кредиту, предоставленному банком в рамках Договора № 420B00TS5MF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15 марта 2024 года:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №30101810300000000609 в Отделение-НБ Чувашская Республика

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 7707083893

Получатель: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

Счет получателя: 40702810375000011697

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №30101810300000000609

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 2130199567

КПП получателя: 213001001

ОГРН: 1182130003736

Получатель: ООО «Специализированный застройщик «СК «СМУ 177»

Счет получателя: 40702810375000011697

**3.3.** Оплата Участником долевого строительства стоимости объекта долевого строительства в полном объеме подтверждается письменной справкой Застройщика об уплате Участником долевого строительства всей стоимости объекта долевого строительства.

**3.4.** Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

**3.5.** В случае, если по результатам обмера площади общая проектная площадь Объекта долевого строительства будет больше площади, указанной в пункте 2.3 настоящего договора, но не более 5 % от общей площади, Участник долевого строительства обязан в 10-тидневный срок после получения соответствующего уведомления оплатить Застройщику разницу в метраже по цене 1 кв.м., сложившейся на день его последнего платежа по настоящему договору.

В случае, если по результатам обмера общая проектная площадь Объекта долевого строительства будет меньше площади, указанной в пункте 2.3 настоящего договора, Застройщик обязан в 30-тидневный срок с даты получения результатов обмера площади вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства из расчета \_\_\_\_\_ руб. за 1 кв.м.

**3.6.** Участник долевого строительства поручает Застройщику от своего имени безвозмездно передать наружные инженерные коммуникации, составляющие его долю, определенную пропорционально площади Объекта с тамбуром в общей долевой собственности, эксплуатирующим организациям, после принятия их комиссией в эксплуатацию.

#### **4. Гарантии качества**

**4.1.** Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участниками долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 2.3 договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и

безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**4.2.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства, введенного в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Гарантийный срок на все счетчики учета, в т.ч. воды, электроэнергии, УЗО, изделия и оборудование распределения воды и тепла, автономные оптико-электронные дымовые пожарные извещатели устанавливается в соответствии с паспортами изделия (или оборудования) поставщика (или продавца) данного оборудования или изделия.

Гарантийный срок на комплектующие объект элементы, не являющиеся технологическим и (или) инженерным оборудованием (двери, окна, бытовая техника и тому подобное) устанавливается в соответствии со сроками гарантии, предоставленными их изготовителями, за исключением работ (услуг) по установке указанных элементов.

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.

**4.3.** В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в пункте 4.1 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

**4.4.** За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства Застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

**4.5.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**4.6.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока в местах общего пользования, конструктивных элементах здания, лифтового оборудования, инженерно-технического оборудования и коммуникаций, элементов озеленения и благоустройства, детских игровых площадок, возникших при невыполнении Управляющей компанией требований по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

## **5. Обязанности сторон**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

**5.1.1.** Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

**5.1.2.** Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

**5.1.3.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 2.4 договора, по акту приема - передачи. При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до срока, установленного пунктом 2.4 договора, при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Объекта долевого строительства, с соблюдением порядка, указанного в п. 5.1.6 настоящего Договора.

**5.1.4.** Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике документы, необходимые для регистрации договора долевого участия и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и связанного с ним права общей долей собственности на общее имущество.

**5.1.5.** Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

**5.1.6.** Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется 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.

### **5.2. Застройщик вправе:**

**5.2.1.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 5.4.1. настоящего договора) по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи квартиры Участнику долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

**5.2.2.** Самостоятельно передать завершенный строительством многоквартирный жилой дом на обслуживание выбранной по его усмотрению ремонтно-эксплуатирующей организации, о чем извещает в последующем Участника долевого строительства.

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

**5.3.1.** Своевременно оплатить Застройщику цену Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

**5.3.2.** В срок и в порядке, установленным настоящим договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

В случае ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию раньше установленного п. 2.4 настоящего договора срока, принять Объект долевого строительства от Застройщика в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

С момента передачи построенного многоквартирного жилого дома, в котором расположена указанная в п.2.3 настоящего договора квартира, в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации Участник долевого строительства оплачивает расходы по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по квартире в размере, установленном эксплуатирующей организацией.

**5.3.3.** При получении сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение трех рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

**5.3.4.** Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и последующих изменений, дополнений в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

**5.3.5.** Нести в полном объеме все, расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

**5.3.6.** Уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу в соответствии с разделом 7 настоящего договора.

**5.3.7.** Не производить самостоятельно перепланировку Объекта долевого строительства до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта и подписания акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

**5.3.8.** В течении пяти календарных дней сообщить письменно о смене фактического места проживания и /или адреса регистрации. Обеспечить получение почтовой корреспонденции по адресу, указанному в настоящем договоре.

**5.3.9.** Установить наружный блок кондиционера в специально отведенное место, согласно схеме расположения наружных блоков кондиционеров 0322-AP1 «Объемно -планировочные и архитектурные решения».

#### **5.4. Участник долевого строительства вправе:**

**5.4.1.** До подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям, указанным в пункте 4.1 настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.3 настоящего Договора.

**5.5.** Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает согласие на незначительные архитектурные, конструктивные изменения, а также замену строительных материалов и оборудования, указанных в проектной декларации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства многоквартирный жилой дом в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям проектной декларации по объекту, расположенному в жилом доме по адресу: Чувашская Республика – Чувашия, г. Чебоксары, Эгерский бульвар.

#### **6. Ответственность сторон**

**6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные 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 и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**6.2.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого

строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования (ключевой ставки) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

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

**6.4.** При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

**6.5.** Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

**6.6.** При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

## **7. Уступка прав по договору**

**7.1.** Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика, предоставив на согласование соответствующий договор уступки права требования.

**7.2.** Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**7.3.** Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

## **8. Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом**

**8.1.** Участник уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора право аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства Объекта, а также имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору № 420B00TS5MF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15 марта 2024 года (далее «Кредитный договор»), предоставленной на строительство многоквартирного жилого дома.

**8.2.** Настоящий Договор заключается Застройщиком с письменного согласия ПАО Сбербанк.

**8.3.** На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в пункте 8.1 настоящего Договора.

## **9. Прочие условия**

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

**9.2.** В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

**9.3.** Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

## **10. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора**

**10.1.** Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момент его регистрации, подписания и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.



**10.2.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**10.3.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**10.4.** Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

**10.5.** Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 4.3 настоящего договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- 5) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- 6) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – застройщика;
- 7) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

**10.6.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 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» требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**10.7.** По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

**10.8.** Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а именно:

- 1) просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;
- 2) 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.

**10.9.** В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктом 10.7 настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном пунктом 5.1.6 настоящего договора,

предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

**10.10.** В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**10.11.** Орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения настоящего договора, размещает в единой информационной системе жилищного строительства сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора.

**10.12.** В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо в случае невозникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником долевого строительства и Застройщиком либо по иным основаниям, установленным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в том числе, истечение срока условного депонирования (если он не был продлен на условиях настоящего Договора), расторжение Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора в установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» случаях) денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства.

**10.13.** Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 экземпляр - Участнику долевого строительства, один экземпляр – Застройщику.

## **11. Реквизиты и подписи сторон:**

### **Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик «СК «СМУ 177»** ОГРН 1182130003736, ИНН 2130199567, КПП 213001001,  
юридический адрес: 428023, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Академика Королева, д. 4, оф. 3Б, Р/с 40702810875000009109 в ПАО Сбербанк России к/с 30101810300000000609 БИК 049706609

Директор \_\_\_\_\_ А.А. Судленков

### **Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_,  
зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_

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

**Описание объекта долевого строительства,  
\_\_\_\_\_ квартиры в Многоквартирном жилом доме  
со встроенными помещениями, с крышной котельной  
по Эгерскому бульвару г.Чебоксары**

**Характеристика \_\_\_\_\_ квартиры № \_\_\_\_\_**

подъезд	этаж	Условный номер квартиры	Наименование помещений	Общая проектная площадь квартиры с учетом лоджии, кв.м.	В том числе площадь, кв.м:			
					Общая площадь квартиры	В том числе		
						жилая	вспомогательная	лоджия
			Жилая комната					
			кухня					
			Коридор					
			санузел					
			гардеробная					
			лоджия					
			<b>ИТОГО</b>					

**СХЕМА**

Согласовано:

**Директор** ООО Специализированный застройщик «СК «СМУ 177» \_\_\_\_\_ А. А. Судленков

**Участник долевого строительства:**

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