

ДОГОВОР
долевого участия в строительстве жилья №___

г. Чебоксары

«___» _____ 202__ года

Акционерное общество «Специализированный застройщик «ТУС», _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, именуемая 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 – Акционерное общество «Специализированный застройщик «ТУС», расположенное по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. М.Павлова, д. 39, помещение 7, зарегистрированное Администрацией Ленинского района г. Чебоксары Чувашской Республики 11 июля 2001 года (о чем Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по Ленинскому району г. Чебоксары Чувашской Республики 26 октября 2002 года внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, ОГРН 1022101137398, ИНН 2129005369), 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 (юридическое лицо), который (-ое) 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 – многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями поз. 11 и отдельно стоящей 2-х уровневой автостоянкой с эксплуатируемой кровлей поз. 11а в микрорайоне, ограниченном микрорайоном «Университетский-2», лесными насаждениями, территорией жилой группы, ограниченной микрорайоном «Университетский-2», ул. Надежды, ул. Васильковой, ул. Сиреневой, ул. Ромашковой и коллективным садоводческим товариществом «Заовражное» в СЗР г. Чебоксары.

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 и 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. Земельные участки – земельные участки, на которых осуществляется строительство Объекта, с кадастровыми номерами:

- 21:01:010315:8765 площадью 4574 кв.м, находящийся в собственности Чувашской Республики, на праве аренды у Застройщика по договору №1177 на сдачу в аренду земельного участка от 16.06.2015г., заключенному с Минэкономразвития Чувашии (ранее - Минюст Чувашии);

- 21:01:010315:8960 площадью 4316 кв.м, находящийся в собственности Застройщика.

Указанные земельные участки обременены ипотекой в пользу ПАО Сбербанк, не находятся под арестом или запрещением.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик осуществляет строительство Объекта долевого строительства на основании разрешения на строительство №21-01-34-2024, выданного Администрацией города Чебоксары Чувашской Республики 11 июня 2024 года.

2.2. Строительство Объекта долевого строительства осуществляется на земельных участках, указанных в п. 1.9 настоящего договора.

2.3. Срок окончания строительства Объекта долевого строительства – не позднее 15 февраля 2027 года, 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 15 августа 2027 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 Застройщика www.sktus.ru.

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)**.

Квартира				Площадь квартиры (кв. м)				Стоимость 1 кв. м Квартиры (руб.)	Стоимость Квартиры (руб.)
Условный номер	Блок-секция	Подъезд	Этаж	Жилая проектная площадь Квартиры (кв.м)	Общая проектная площадь Квартиры без учета площади лоджии (кв.м)	Общая проектная площадь Квартиры с понижающим коэффициентом лоджии 0,5 (кв.м)	Общая проектная площадь Квартиры без понижающего коэффициента лоджии (кв.м)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

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 – многоквартирный дом;

- количество этажей (шт.) – 13-17, в т.ч.: количество подземных этажей (шт.) – 1;
- общая площадь – 17301,4 кв.м;
- количество квартир – 186 шт., в т.ч.: однокомнатных – 67 шт., двухкомнатных – 80 шт., трехкомнатных – 24 шт., квартир-студий – 15 шт.
- общая площадь квартир с понижающим коэффициентом – 10302,7 кв.м;
- общая площадь квартир без понижающего коэффициента – 11058,1 кв.м.;
- площадь отдельно стоящей 2-х уровневой автостоянки – 7025,1 кв.м;
- количество машино-мест в автостоянке – 164 шт.;
- количество нежилых помещений-11 шт.
- наружные стены толщиной 570 мм: внутренний слой – керамический поризованный модульный кирпич «Кетра» 44 Климаблок по ГОСТ 530-2012 толщиной 440 мм на цементно-песчаном растворе М100, воздушный зазор толщиной 10 мм, наружный слой – кирпич лицевой пустотелый по ГОСТ 530-2012 толщиной 120 мм на цементно-песчаном растворе М100. Конструктивная схема здания – рамно-связевая каркасная система с монолитным железобетонным пространственным каркасом.

- материал перекрытий – монолитные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности - В (высокий).

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

- полы – устройство стяжки, за исключением санузла (согласно проекту);
- в санузле выполнена гидроизоляция пола;
- отделка потолков не предусмотрена;
- наружные стены предусмотрены следующей конструкции: наружный слой – лицевой керамический кирпич, внутренний слой – керамический поризованный камень;
- межкомнатные перегородки – керамический камень;
- межквартирные перегородки – керамический камень;
- входная дверь;
- радиаторы отопления;
- межкомнатные двери не предусмотрены;
- окна – из ПВХ конструкции с двухкамерным стеклопакетом;
- установка подоконников не предусматривается;
- балконная дверь - из ПВХ конструкции с двухкамерным стеклопакетом;
- остекление балкона - из ПВХ конструкции;
- отопление – крышная котельная;
- выполняется электрическая разводка с установкой розеток, выключателей (светильники не предусматриваются), сантехническая разводка горячей, холодной воды выполняется без горизонтальной разводки труб (установка сантехприборов не предусматривается);
- 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.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Стоимость Квартиры, ориентировочно определенной на момент заключения настоящего договора, составляет _____, 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 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: Акционерное общество «Специализированный застройщик «ТУС»

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.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.2.2. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №420B015OZ2LZMF от 04.02.2025г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №420B015OZ2LZMF от 04.02.2025г. 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 №420B015OZ2LZMF от 04.02.2025г.:

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: 40702810875000008799

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №30101810300000000609

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 2129005369

КПП получателя: 213001001

ОГРН: 1022101137398

Получатель: АО «СЗ «ТУС»

Счет получателя: 40702810875000008799

3.3. 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.

3.4. Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) общая площадь Квартиры, рассчитанная с учетом понижающего коэффициента лоджии, превысит общую проектную площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента лоджии, указанную в пункте 2.10.3 настоящего договора, то Участник долевого строительства до подписания передаточного акта на Квартиру производит Застройщику доплату за разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. м Квартиры (столбец 9), указанной в пункте 2.10.3 настоящего договора, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего договора.

Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) общая площадь Квартиры, рассчитанная с учетом понижающего коэффициента лоджии, будет меньше общей проектной площади квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии, указанной в пункте 2.10.3 настоящего договора, то за разницу площади Застройщик производит возврат излишней оплаченной Участником долевого строительства суммы, исходя из стоимости 1 кв. м Квартиры (столбец 9), указанной в пункте 2.10.3 настоящего договора.

В случае возникновения обязанности у Застройщика по возврату денежных средств, Застройщик сообщает Участнику долевого строительства о необходимости получения денежных средств путем перечисления на банковский счет Участника долевого строительства по его письменному обращению, в котором указан банковский счет, не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня поступления обращения.

3.5. 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 и (или) адресу электронной почты, указанному в разделе 10 настоящего договора.

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.

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 **3 (трех) лет** со дня оформления акта передачи Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет **3 (три) года** с даты подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и 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 и 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 нарушений, предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Квартиры о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и 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.

Застройщик, **не менее чем за месяц** до наступления указанного в пункте п. 2.4. настоящего договора срока передачи Квартиры, направляет Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о готовности Квартиры к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, 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, по электронной почте, указанной в разделе 10 настоящего договора, посредством размещения указанной информации на сайте Застройщика www.sktus.ru. Передача Участнику долевого строительства документов для оформления права собственности на Квартиру (передаточного акта, инструкции по эксплуатации Квартиры) производится в офисе Застройщика в рабочие часы.

При уклонении, неявке или отказе Участника долевого строительства от приемки Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. В случае досрочной передачи Квартиры при направлении Участнику долевого строительства уведомления о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п. 2.4. Договора, Застройщик вправе по истечении **2 (двух) месяцев** с даты уведомления Участника долевого строительства о готовности к передаче, при отсутствии существенных недостатков Квартиры, составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний Акт приема-передачи составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности Квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в

связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 10 настоящего Договора почтовому адресу.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Квартиры Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Квартиры, включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Квартиры и общего имущества Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе, а также риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры и находящегося в ней имущества и общего имущества многоквартирного жилого дома.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Квартиры Участнику долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи.

Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, а также выписка из Единого государственного реестра недвижимости, выданная Застройщику после регистрации права на Квартиру за Участником долевого строительства, направляются Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения или передаются путем вручения при личной встрече под роспись.

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. Передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Квартиры.

4.1.6. 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 непригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

4.1.7. В случае наличия несущественных недостатков (дефектов), выявленных Участником долевого строительства при приемке Квартиры Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более **3 (трех) месяцев**.

4.2. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру 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 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.

4.3. Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора в случае, если Участник долевого строительства более 3 (трех) раз в течении 12 (двенадцати) месяцев допустил просрочку внесения платежей или допустил просрочку внесения платежа более чем на два месяца, при условии, что Застройщиком было направлено Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения письменное уведомление о необходимости погашения задолженности, а Участник долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней со дня направления Застройщиком письменного уведомления по адресу Участника долевого строительства, не погасил образовавшуюся задолженность по уплате цены договора.

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 последствии 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.

В случае одностороннего отказа Застройщика 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.

При этом, внесенная Участником долевого строительства сумма, уплаченная в счет цены настоящего договора на счет эскроу, возвращается Участнику долевого строительства после прекращения договора счета эскроу, в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

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.

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 на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего договора.

5.1.2. Обязуется лично либо через своего уполномоченного представителя (на основании нотариально оформленной доверенности) после окончания строительных работ и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства в определенный Застройщиком срок приступить к приемке Квартиры по Акту приема-передачи, но в любом случае в срок не позднее **7 (семи) рабочих дней** с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, а также принять Квартиру в установленный в настоящем пункте срок.

В случае невозможности по уважительным причинам принять Квартиру в установленный срок, 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 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» №214-ФЗ от 30.12.2004.

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, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Объекта долевого строительства (пропорционально площади Квартиры в общем имуществе), за весь период просрочки принятия квартиры, допущенной Участником долевого строительства, начиная со дня когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Квартиры, по тарифам эксплуатирующей организации.

Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от 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.

Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника долевого строительства от последующего подписания передаточного акта на Квартиру, приемки документов и государственной регистрации права собственности на Квартиру, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более **3 (трех) месяцев** (пункт 4.1.7 договора).

5.2.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по договору третьим лицам (полностью или в части), за исключением случая указанного в пункте 5.2.3 настоящего договора, при соблюдении всех следующих условий:

уступка прав и обязанностей по договору допускается в период с момента государственной регистрации договора до момента передачи Квартиры по подписываемому сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

уступка прав и обязанностей по договору допускается при условии полной оплаты им цены Договора в порядке, предусмотренном в п. 3.2 настоящего договора, или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

уступка прав и обязанностей по договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный

кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

В срок не позднее **3 (трех) рабочих дней** с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

В срок не позднее **5 (пяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать застройщику оригинал договора уступки с отметкой о государственной регистрации такой сделки и копию паспорта нового Участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты нового Участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

5.2.3 Уступка в том числе передача в залог Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ, в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Квартиры, срока устранения недостатков, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций, отдельно от уступки права требования получения Квартиры **не допускается**.

5.2.4 Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по договору после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства новому Участнику долевого строительства на **два календарных месяца** с даты получения оригинала договора уступки.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных договором, не освобождает стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

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

6.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.2. договора и соответствующих условий, установленных договором, обязательства Застройщика по передаче Квартиры не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

6.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных в разделе 3 настоящего договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.5. В случае зачисления Участником долевого строительства на счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

6.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязанности по п. 5.1.3. настоящего договора и соответствующих условий договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и договору.

6.7. 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;
- нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры произошло вследствие смерти Участника долевого строительства и отсутствия у Застройщика документов о принятии наследства его наследниками;
- нарушение Застройщиком сроков устранения недостатков (дефектов) произошло вследствие недопуска Участником долевого строительства в Квартиру.

7. Форс-мажорные обстоятельства

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длются более 2 (двух) месяцев, стороны имеют право расторгнуть договор по обоюдному согласию до истечения срока его действия.

Форс-мажорными обстоятельствами (обстоятельствами непреодолимой силы) стороны понимают обстоятельства, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

Для определения форс-мажорных обстоятельств, стороны придерживаются следующих критериев: обстоятельство должно носить чрезвычайный и непредотвратимый при данных условиях характер; сторона договора не могла избежать наступления этого обстоятельства и/или его последствий; признаки чрезвычайности и неотвратимости должны присутствовать одновременно, в совокупности; обстоятельства не должны зависеть от действия (бездействия) самой стороны договора и/или ее контрагентов.

7.2. Сторона договора, подвергаясь действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана известить другую сторону договора в течение **7 (семи) рабочих дней** о возникновении данных обстоятельств в письменном виде, в том числе путем направления уведомления со своего адреса электронной почты на электронную почту другой стороны, указанные в разделе 10 настоящего договора, с обязательным направлением оригинала заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Уведомление должно содержать сведения о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

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

8. 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. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. В таком случае, замена Участника долевого строительства на лицо, являющееся правопреемником, производится на основании свидетельства о праве на наследство, выданного нотариусом по месту открытия наследства.

8.3. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие (без заключения дополнительного соглашения к настоящему договору) на:

- межевание земельных участков, указанных в п. 1.9 настоящего договора, а также их раздел на смежные участки, перераспределение участков, объединение участков;
- изменение вида разрешенного использования земельных участков при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;
- снятие с кадастрового учета земельных участков, 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;
- внесение изменений в проектную документацию по увеличению этажности Объекта долевого строительства, изменению количественного состава жилых и нежилых помещений, изменение схемы планировочных решений земельных участков, на которых строится Объект долевого строительства, в том числе размещение машино-мест;
- внесение изменений в разрешение на строительство №21-01-34-2024 от 11.06.2024 г. с учетом нормативов проектирования, в том числе в связи с изменением проектных характеристик Объекта долевого строительства, размещением его на иных земельных участках, и после возникновения права общей долевой собственности собственников помещений, права собственности доли Участника долевого строительства в праве общей собственности на земельный участок (иных земельных участках);
- строительство на земельных участках, указанных в п. 1.9 настоящего договора, а также на вновь образованных земельных участках иных объектов капитального строительства, линейных объектов, инженерных сетей и сооружений в соответствии с требованиями действующего законодательства с учетом нормативов

