Типовая форма

ДОГОВОР
долевого участия в строительстве жилья №____

г. Чебоксары «___» _____ 202__ года

Акционерное общество «Специализированный застройщик «ТУС», в лице Крыловой Ирины Владимировны, действующей на основании доверенности 21 АА 1706106 от 28.10.2024г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик»,** с одной стороны, и

_____,

именуемый 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, кладовой, прихожей, двух балконов (лоджий).

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.;
- 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 **_____ (_____) 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 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 5 (пяти) лет со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. 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. Гарантийный срок на приборы учета (электросчетчики, счетчики воды), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления устанавливаются в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования.

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 предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры 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 по электронной почте, 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 и посредством размещения указанной информации на сайте Застройщика www.sktus.ru. Передача Участнику долевого строительства документов для оформления права собственности на Квартиру (передаточного акта, справки о полной оплате, инструкции по эксплуатации Квартиры) 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. 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 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 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 вправе перенести сроки выполнения работ по благоустройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению, на ближайший благоприятный агротехнический период, следующий за моментом ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

4.4. Без дополнительного уведомления Участника долевого строительства внести в ходе строительства Объекта долевого строительства архитектурно-планировочные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

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 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 30.12.2004г. №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. До момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии выполнения своих обязательств перед Застройщиком по оплате цены настоящего договора в полном объеме, уступить права требования, вытекающие из настоящего договора, третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

В течение 3 (трех) календарных дней после регистрации договора уступки в регистрирующем органе Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора уступки с отметкой о государственной регистрации такой сделки.

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 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.

6.2. 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 ставки рефинансирования ЦБ РФ, 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 более 2 (двух) раз нарушил сроки внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего договора, или просрочка внесения платежей составила более чем 2 (два) месяца подряд. При этом фактически внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства по его требованию в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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 30.12.2004г. №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 РФ.

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 (большего) 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 проектирования, в том числе возникновения права общей долевой собственности собственников помещений, права собственности доли Участника долевого строительства в праве общей собственности на земельные участки;
- безвозмездную передачу балансодержателю инженерных сетей и дорог, предусмотренных проектом, по окончании строительства и ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

8.4. 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.

8.5. 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 длятся более 3 (трех) месяцев, стороны имеют право расторгнуть 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 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.

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 27.07.2006г. №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. С проектными и строительными характеристиками Объекта и Квартиры, положительным заключением экспертизы на Объект, содержанием проектной декларации Участник долевого строительства ознакомлен при подписании настоящего договора. 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 происшедших 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 2 (двух) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, 1 (один) экземпляр – для Застройщика, 1 (один) экземпляр – для Участника долевого строительства.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Застройщик:

Акционерное общество «СЗ «ТУС»
г. Чебоксары, ул. М. Павлова, д. 39, помещение 7
ИНН 2129005369, ОГРН 1022101137398
КПП 213001001, ОКПО 13110003
р/с № 40702810875000008799 в Чувашском
отделении №8613 ПАО СБЕРБАНК, БИК 049706609
к/с № 30101810300000000609
тел. (8352) 43-45-04, факс 43-45-06
43-45-75 (отдел продаж)

_____
м.п.

Участник долевого строительства:

e-mail:

_____