

ДОГОВОР № _____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Чебоксары

« _____ » _____ 20 _____ года

ООО «Волгажилстрой», юридический адрес: 428034, Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский проспект д. 37 корп. 1, помещение 5, ИНН 2130097910, КПП 213001001, ОГРН 1122130000409, р/с № 40702810775000008750 в Чувашском отделении № 8613 ПАО Сбербанк г. Чебоксары, к/с № 30101810300000000609, БИК 049706609; эл.почта volgastroй-2016@mail.ru, в лице директора Степановой Марины Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Застройщик» и

Гражданин РФ XXXXXXXX, XX.XX.XXXX года рождения, паспорт XXXX № XXXXXX выдан XX.XX.XXXX г. XXXX РОВД гор.Чебоксары Чувашской Республики, код подразделения _____ зарегистрированная по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул. XXXXXX, д. XX, кв. XX, телефон: 8-XXX-XXX-XX-XX, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ.

1.1. Земельный участок:

- с кадастровым номером 21:01:010113:262 площадью 10 081 кв.м., расположенный в г. Чебоксары по улице Новоилларионовская.

- с кадастровыми номерами 21:01:010113:28 и 21:01:010113:74

Земельный участок предназначен для строительства многоэтажного жилого комплекса со встроено-пристроенными автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Новоилларионовская г. Чебоксары ЧР, которое ведется в два этапа.

1.2. Многоквартирный дом - «Многоэтажный жилой комплекс со встроено-пристроенными автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Новоилларионовская г. Чебоксары ЧР блок секции А и Б общая площадь здания - 28393.8 кв.м., площадь застройки - 2010.1 кв.м. /I этап строительства/».

Тип дома: каркасный с заполнением: каркас состоит из монолитного железобетона: колонны, перекрытия и покрытия. Заполнение: газосиликатные блоки ГОСТ 31360-2007, керамзитобетонные блоки, облицовочный кирпич; 1 и 2 этажи-вентилируемый фасад;

Этажей : 23;

Количество подъездов: 2;

Количество квартир: 178;

Фундамент – отдельно стоящие ростверки по свайному основанию;

Наружные стены: газосиликатные блоки ГОСТ 31360-2007; облицовочный кирпич; светопрозрачные ограждающие конструкции, согласно проекту, 1 и 2 этажи-вентилируемый фасад;

Внутренние межквартирные стены : кирпичные, керамзитобетонные блоки;

Отопление: отопление от крышной газовой котельной.

Сейсмичность объекта принята в соответствии ОСР-97 и СНиП II-7-87*(СНиП II-7-2010 Актуализированная редакция) и составляет по картам А (10%) – 6 баллов, В

(5%) – 6 баллов, по карте С (1%) – 7 баллов (в баллах шкалы МСК-64). Непосредственно вблизи проведения изысканий отрицательно влияющих геологических процессов на строительство группы жилых домов не выявлено. Сейсмичность района изысканий оценивается равной 6 баллов.

Класс энергосбережения по проекту: А++ (согласно СП 50.13330.2012).

Застройщик имеет право без дополнительного уведомления Участника долевого строительства внести в ходе строительства многоквартирного дома незначительные архитектурные, конструктивные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации. Технические характеристики Объекта долевого строительства определяются после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на его эксплуатацию.

1.3. Объект долевого строительства:

-Трех-комнатная квартира (жилое помещение), под условным № ____, проектной площадью ____ кв.м., в том числе проектной площадью жилых комнат ____ кв.м., проектной площадью помещений вспомогательного использования ____ кв.м., балкон (с коэффициентом 0,3) ____ кв.м., лоджия (с коэффициентом 0,5) ____ кв.м., расположенная на ____-м этаже Блок- секции «Б», первый этап строительства (описание объекта долевого строительства и его размещение на поэтажном плане этажа многоквартирного дома указано в Приложении № 1 к настоящему договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участников и подлежащая передаче Участникам без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п.7.4 настоящего договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, с учетом площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площадей балконов и лоджий (при этом площадь балконов и лоджий подсчитываются со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3).

1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, площади лоджии с коэффициентом 0,5 и/или площади балкона с коэффициентом 0,3, которая определяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и после составления технической документации на многоквартирный дом и квартиру.

1.6. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством для строительства (создания) многоквартирного дома на земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной в сети Интернет на официальном сайте ООО «Волгажилстрой» <http://volgajilstroy.ru/>.

Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.7. Участник долевого строительства - гражданин(не) Российской Федерации или юридическое лицо, вступившее в отношения по настоящему договору, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирного дома.

1.8. Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (расходы Застройщика).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется своими силами и(или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим договором срок построить (создать) на земельном участке, указанном в пункте 1.1. Договора, многоэтажный жилой комплекс со встроено-пристроенными автостоянкой и помещениями общественного назначения, блок-секции «А» и «Б» (Первый этап строительства) по улице Новоилларионовской в городе Чебоксары ЧР и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.3. Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором сумму и принять в установленный Договором срок Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

2.2. Участник обязуется в порядке и сроки, установленные настоящим договором, уплатить обусловленную настоящим договором цену договора, и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

2.3. Строительство многоквартирного дома ведется на основании:

- договора купли-продажи земельного участка от 18.06.2013г.; договора купли-продажи земельного участка от 25.04.13г.; договора купли-продажи жилого дома и земельного участка от 23.04.2013г.; договора купли-продажи жилого дома и земельного участка от 18.06.2013г.;

- свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок 21 АБ 065291 от 26.03.14г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 марта 2014г. сделана запись регистрации № 21-21-01/076/2014-251;

- постановления Администрации г. Чебоксары № 2690 от 19.08.2015г. «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по ул. Новоилларионовская города Чебоксары»;

- проектной декларации, опубликованной на официальном сайте ООО «Волгажилстрой» <http://volgazhilstroy.ru/>

- разрешения на строительство № 21-01-197-2016 от 19.12.2016 г.

Изменение указанных в настоящем пункте договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. Застройщик уведомляет Участника о произошедших изменениях дополнительно путем размещения информации в сети Интернет на официальном сайте ООО «Волгажилстрой» <http://volgazhilstroy.ru/>

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора, Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.3. настоящего Договора.

2.5. Плановый срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию: не позднее 30 ноября 2021 года.

Участник долевого строительства уведомлен и не возражает, что Застройщик вправе досрочно осуществить ввод в эксплуатацию многоквартирного дома без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору. Датой ввода многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена настоящего договора определяется как произведение размера проектной площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена 1 кв.м площади Объекта долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно с учетом затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства.

3.3. Инвестируемая проектная площадь квартиры под условным № ____ составляет ____ кв.м. Цена 1 кв.м инвестируемой проектной площади указанной квартиры на момент заключения настоящего договора составляет ____ (____) **рублей 00 копеек**. Стоимость проектной площади указанной квартиры составляет ____ (____) **рублей 00 копеек**.

Указанная стоимость Объекта долевого строительства действительна при условии её полной оплаты в срок, указанный в п. 4.2.1. договора. По истечении указанного срока, стоимость одного квадратного метра неоплаченной площади Объекта может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, в том числе в случае изменения стоимости строительных материалов, работ, услуг, экономической ситуации на строительном рынке и т.д. Информация об изменении стоимости одного квадратного метра размещается Застройщиком на сайте <http://volgazhilstroy.ru/> и контролируется Участником долевого строительства самостоятельно.

3.4. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в документах о праве собственности на Объект, на основании п. 5 ст. 15 ЖК РФ, будет указана общая площадь квартиры без учета площади балкона (лоджии), а также о том, что класс энергетической эффективности построенного Жилого дома будет определяться в соответствии с утвержденными правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов и может отличаться от предусмотренного настоящим договором класса энергосбережения.

3.5. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь, указанную в настоящем договоре, Участник до подписания акта приема-передачи квартиры обязуется оплатить затраты Застройщика по созданию дополнительной площади, исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, действующей на момент внесения платежа. Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства, производится Участником в течение пятнадцати рабочих дней с даты отправления Застройщиком сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства будет меньше проектной площади, Застройщик обязан возратить Участнику сумму излишне оплаченной площади, исходя из средней цены за 1 кв.м проинвестированной Участником проектной площади Объекта долевого

строительства.

3.6. В цену настоящего договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство многоквартирного дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по строительному контролю за строительством и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества специализированных организаций; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству многоквартирного дома, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; установка и стоимость технологического и инженерного оборудования, необходимого для целевого использования Объекта долевого строительства. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Участник производит оплату цены договора путем уплаты денежных средств на расчетный счет ООО «Волгажилстрой» р/с № 40702810775000008750 в Чувашском отделении № 8613 ПАО Сбербанк г. Чебоксары, к/с № 30101810300000000609, БИК 049706609 или любым иным предусмотренным законом способом. Назначение платежа: «Оплата по Договору № _____ участия в долевом строительстве от _____ года».

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены договора, предусмотренной п.4.1 Договора, либо ее части, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – Требование). Требование направляется в порядке, предусмотренном в п. 11.6 настоящего Договора.

4.2. Оплата стоимости Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства в следующем порядке и сроки:

4.2.1. денежные средства в размере ____ (____) **рублей 00 копеек**, путем перечисления на расчетный счет (либо иным не запрещенным законом способом) Застройщику не позднее ____ **рабочих дней** после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике. В случае нарушения

указанных сроков оплаты, Участник оплачивает оставшиеся неоплаченные квадратные метры Объекта долевого строительства по цене одного квадратного метра, которая будет действовать на момент внесения платежа.

4.2.2. Стороны имеют право согласовать иные сроки и способы оплаты, не запрещенные законодательством РФ.

4.2.3. В случае если просрочка внесения оплаты по договору составляет более чем два месяца, то это является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, установленном статьей 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

4.3. Стоимость оплаченных квадратных метров для Участника долевого строительства не меняется.

4.4. Расходы, связанные с установкой домофона, поквартирных терморегуляторов (на отопление), счетчики воды и электроэнергии, одинарное остекление балконов (лоджии), стоимость работ по технической инвентаризации и другие расходы, связанные с оформлением Объекта долевого строительства в собственность, не входят в цену договора и возмещаются Участником долевого строительства Застройщику на последнем этапе строительства до подписания акта приема-передачи.

Затраты Застройщика по созданию дополнительной площади (разница между проектной площадью Объекта и фактической после технической инвентаризации) Участник оплачивает на последнем этапе строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект долевого строительства. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего договора имущественные права на Объект долевого строительства не будут закреплены за иными лицами, если иное не предусмотрено законом или настоящим договором.

5.1.2. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора Объект долевого строительства не отчужден, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

5.1.3. Застройщик обязуется собственными силами, а также с привлечением третьих лиц выполнить все работы по созданию многоквартирного дома, обеспечить проектирование, строительство, сдачу многоквартирного дома приемочной комиссии и получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим договором и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.4. Застройщик в течение шести месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 30 мая 2022 года, обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве многоквартирном доме путем подписания акта приема-передачи квартир.

5.1.5. Застройщик обязуется размещать всю информацию, касающуюся строительства объекта на официальном сайте ООО «Волгажилстрой» <http://volgzhilstroy.ru/> в сети Интернет. В том числе информацию по срокам строительства, по изменению цены, по вводу Объекта в эксплуатацию.

В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и

дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объектов, при условии сохранения количества комнат каждого из Объектов. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника путем размещения данной информации на официальном сайте ООО «Волгажилстрой» <http://volgazhilstroy.ru/> в сети Интернет.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить полную оплату цены договора в порядке, установленном разделом 4 настоящего договора.

5.2.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник обязан произвести с Застройщиком окончательный расчет по настоящему договору, в том числе в случае расхождения проектной и фактической площади Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п.3.5 настоящего договора.

5.2.3. Участник обязуется приступить к принятию от Застройщика Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник обязуется принять объект долевого строительства не позднее срока, установленного пунктом 2.6. настоящего договора. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства между Застройщиком и Участником подписывается в случае исполнения последним своих обязанностей по оплате в полном объеме.

В случае уклонения от приемки или отказа от принятия объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику со дня составления указанного одностороннего акта.

В случае нарушения Застройщиком сроков ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и срока передачи объекта долевого строительства Участник обязуется приступить к принятию и принять объект долевого строительства в течение 10 рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.4. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты в полном объеме денежных средств по настоящему договору, либо с одновременным переводом долга на нового участника с согласия Застройщика.

Настоящим договором установлен запрет на уступку третьим лицам прав требования возможных неустоек, штрафов, компенсации морального вреда, связанных с нарушением Застройщиком условий настоящего Договора участия в долевом строительстве, без одновременной уступки этому лицу прав требования на Объект долевого строительства (права требования неустоек неотделимы от права требования Объекта).

5.2.5. Участник обязуется присутствовать на всех мероприятиях, требующих личного участия, подписывать и предоставлять по требованию Застройщика все необходимые документы.

5.2.6. До регистрации прав собственности на квартиру Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию квартиры. В процессе отделки квартиры Участнику рекомендуется уложить звукоизоляционные, гидроизоляционные материалы перед выполнением стяжки пола в санитарных узлах и устроить завершающую отделку влагостойкими материалами на усмотрение собственника.

5.2.7. Участник обязуется нести расходы, связанные с регистрацией настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.8. Участник одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства становится собственником в соответствующей доле на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе: лестницы и лестничные площадки, чердаки, лифты, инженерные сети, оборудование, придомовая территория. Подтверждение права собственности Участника долевого строительства на имущество общего пользования отдельным документом не требуется.

5.2.9. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства объектов, не являющихся помещениями общего пользования:

- кладовые помещения в количестве 18 шт., а также автостоянка на 67 машино/мест, размещенные в техподполье Многоэтажного жилого комплекса со встроено-пристроенными автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул.Новоилларионовская г. Чебоксары ЧР блок секции А и Б.

- нежилые помещения в количестве 5 штук, расположенные на первом и втором этаже Многоэтажного жилого комплекса со встроено-пристроенными автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Новоилларионовская г. Чебоксары ЧР блок секции А и Б, ориентировочной площадью 2 657,6 кв.м.

Участник не приобретает по настоящему договору никаких прав на указанные объекты, все права на которые принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без дополнительного на то согласия Участника.

5.2.10. По завершении строительства за Участником при регистрации права собственности на объект долевого строительства, одновременно возникает и право общей долевой собственности на земельный участок, находящийся под домом.

5.2.11. Участник уведомлен о том, что Застройщик ведет строительство многоэтажного жилого комплекса со встроено-пристроенными автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Новоилларионовская г. Чебоксары ЧР на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010113:262 площадью 10 081 кв.м. в два этапа и не возражает, что земельный участок будет обременен правом залога до окончания строительства всех двух этапов строительства.

5.2.12. Участник не имеет возражений на осуществление Застройщиком действий по разделу, выделу, преобразованию, перераспределению земельного участка, смены вида разрешенного использования земельного участка, смены территориальной зоны земельного участка на котором ведется строительство многоквартирного дома для целей, необходимых для ввода многоквартирного дома по улице Новоилларионовская в эксплуатацию. Также Участник не имеет возражений на внесение Застройщиком любых изменений в проект, в том числе изменений этажности дома; увеличение площади квартир в том числе за счет присоединения к ним мест общего пользования; изменений количественного состава квартир путем их объединения и разделения; изменений площадей мест общего пользования (чердака, подвала, лестничных клеток, тамбуров, подъездов) как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения; перенос сетей, обслуживающих дом. Участник, подписывая настоящий договор дает согласие Застройщику и поручает ему по окончании

строительства многоквартирного дома передать наружные инженерные сети соответствующим эксплуатирующим организациям.

5.2.13. Участник обязуется получать все письма и уведомления от Застройщика, направляемые в его адрес. Участник обязуется прослеживать информацию, размещенную на сайте Застройщика ООО «Волгажилстрой» <http://volgazhilstroy.ru/>, и касающуюся строительства многоквартирного дома.

5.2.14. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления акта приема-передачи Объекта.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами акта приема-передачи в течение шести месяцев с даты получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 30 мая 2022 года и при условии выполнения Участником в полном объеме своих обязанностей по оплате.

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору, является основанием для Застройщика не передавать Участнику долевого строительства Объект и не подписывать акт приема-передачи Объекта до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору.

6.2. 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 направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением. Подписание дополнительного соглашения свидетельствует о достижении согласия между сторонами о переносе сроков передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.5. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства с учетом положений п.5.2.3.

6.6. Право собственности на квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным

требованиям в области строительства.

7.2. Стороны определили из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, градостроительным регламентам, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:

Установлены входные двери ДГ (ДВП) в соответствии с ГОСТом 6629-88 ;

Установлены окна со сливами снаружи, установлена балконная дверь;

Установлены приборы учета тепла, электроэнергии, воды (с условием их дополнительной оплаты);

Устройство полов: монолитная плита междуэтажного перекрытия.

Стяжка пола в квартирах не выполняется. В санузлах и ванных комнатах гидроизоляция, стяжка пола и штукатурка стен не выполняется.

Стены и перегородки:

- наружные стены – внутренняя верста из газосиликатных блоков, облицовка – силикатный кирпич, светопрозрачные ограждающие конструкции ;

- межквартирные, внутриквартирные стены – керамзитобетонные блоки, кирпичные;

Теплоснабжение: выполнена трубная разводка отопления от крышной газовой котельной, установлены приборы отопления согласно проекту; установлены индивидуальные счетчики тепла и теплоносителя на каждого потребителя; установлены поквартирные терморегуляторы отопления (с условием их дополнительной оплаты);

Вентиляция: в жилой части здания, а также в бытовых помещениях- вентиляция приточно-вытяжная с естественным побуждением. Поступление воздуха через открывающиеся створки.

Водоснабжение и канализация: выполнены работы по монтажу сантехнических стояков водоснабжения и канализации с запорной арматурой; с установкой поквартирных счетчиков без установки сантехприборов;

Электроснабжение: выполнен ввод электроснабжения до распределительного щита; выполнена электрическая разводка системы освещения без установки выключателей и розеток;

Телевидение, радиовещание, телефонизация, сеть «Интернет»: выполнен ввод в квартиру.

Пожарная сигнализация: жилая часть здания оснащена автоматической пожарной сигнализацией, системой автоматической противодымной защиты, системой оповещения и управления эвакуацией.

Установлена балконная рама, выполнено остекление лоджий и балконов (с условием дополнительной оплаты).

Концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), полотенцесушители, электрические плиты в Объектах долевого строительства Застройщиком не устанавливаются.

7.5. Участник вправе предъявить Застройщику соответствующие требования в

связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если это выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик исправляет недостатки при условии наличия его вины, а также при условии, что данные недостатки не стали результатом действий (бездействия) самого Участника, либо третьих лиц.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта Участником либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными третьими лицами.

7.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.7. В части, не урегулированной настоящим договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. По соглашению Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор в любое время.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, установленном статьей 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.3. В случае необоснованного уклонения или отказа Участника от исполнения настоящего договора Участник долевого строительства возмещает Застройщику фактически понесенные расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе расходы по оформлению настоящего договора.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ.

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора считаются находящимся в залоге право собственности на земельный участок площадью 10 081 кв.м., кадастровый номер 21:01:010113:262, местоположение: г.Чебоксары по улице Новоилларионовская, с учетом положений п. 5.2.11. настоящего Договора.

9.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику, наряду с залогом, обеспечивается обязательным отчислением (взносом) в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, созданный в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации. С момента подписания сторонами, договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

11.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора, лежит на Застройщике.

11.3. Изменения и дополнения к настоящему договору, в том числе расторжение договора оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими государственной регистрации.

11.4. Приложение № 1 к настоящему договору является его неотъемлемой частью.

11.5. Стороны договорились, что будут стремиться к урегулированию возникших разногласий путем переговоров, а при недостижении такого согласия стороны обращаются в суд.

11.6. Любое уведомление (требование, заявление) по настоящему Договору совершается в письменной форме и направляется в виде заказного письма, а в предусмотренных законом случаях в виде заказного письма с описью вложения или телеграммы с уведомлением (если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора) по адресам, указанным в разделе 12 настоящего Договора. Участник может предоставить уведомление в офис Застройщика нарочно. Сторона считается уведомленной надлежащим образом и в том случае, если сторона, которой адресовано письмо, уклоняется от его получения или оно возвращается почтовой службой с истечением срока хранения.

11.7. В случае изменения у одной из сторон юридического, фактического адреса, почтового адреса стороны договора обязаны в пятидневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде. При отсутствии такого уведомления письменные документы, направляемые сторонами друг к другу, направляются по адресу, указанному ранее и обязательства по уведомлению другой стороны о чем бы то ни было считаются выполненными, если даже последняя сторона по этому адресу более не находится.

11.8. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.9. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных (фамилии, имени, отчества, даты рождения места рождения, паспортных данных, адреса прописки, номера телефона, адреса электронной почты и т.д.), передачу персональных данных Участника долевого строительства третьей стороне, в том числе государственным органам власти, и получение от третьей стороны персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с законодательством.

В целях исполнения и реализации прав Участника долевого строительства по настоящему договору Застройщик вправе бессрочно осуществлять сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение(обновление, изменение) персональных данных.

Отзыв согласия на обработку персональных данных в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ " О персональных данных", осуществляется на основании заявления.

11.10. Настоящий договор составлен в ___ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Застройщика, один - для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, _____ - для Участника.

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью «Волгажилстрой»**

Участник: