

Договор
долевого участия в строительстве многоквартирного дома № ____

г. Чебоксары Чувашской Республике
года

«__» _____ 2018

Акционерное общество «Группа компаний «Регионжилстрой», в лице Генерального директора Борисова Валерия Гурьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и Гражданин__ РФ – _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован_ по месту жительства по адресу: _____, именуем__ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – **Акционерное общество «Группа компаний «Регионжилстрой»** — юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме и доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

1.2.1. учредительные документы Застройщика;

1.2.2. свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

1.2.3. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;

1.2.4. утвержденная бухгалтерская отчетность, а именно: бухгалтерские балансы, отчеты о прибылях и убытках, отчеты об изменениях капитала, отчеты о движении денежных средств, отчеты о целевом использовании полученных целевых средств (при наличии за отчетный период), расчеты оценки стоимости чистых активов акционерного общества, за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;

1.2.5. аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;

1.2.6. Разрешение на строительство Объекта долевого строительства **№ 21-01-105-2018** от **28 июня 2018 года**, выданное **Администрацией города Чебоксары**;

1.2.7. размещение проектной декларации на сайте **www.investr21.ru** в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ);

1.2.8. Выписка из единого государственного реестра недвижимости, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок, для строительства (создания) Объекта долевого строительства – земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью **13 545**- м², расположенный по адресу: г. Чебоксары, проспект Тракторостроителей кадастровый номер: **21:01:030312:5441** принадлежащий Застройщику по праву собственности на основании **договора купли-продажи земельного участка** от **17 мая 2018 года** №01, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № **21:01:01:030312-21/001/2018 от 23 мая 2018 года**.

1.2.9. оформленная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;

1.2.10. технико-экономическое обоснование проекта строительства.

1.3. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3.1. Описание жилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

Место нахождения: г. Чебоксары, проспект Тракторостроителей

Дом (строительный номер) - **позиция 4, 4а.**

Этаж ____. Квартира № ____ согласно проекту.

Расположение относительно лестницы: _____ квартира _____.

Примерная (проектная) площадь _____ м² (жилая _____ м.кв., общая _____ м.кв., включая балконы и лоджии _____ м.кв.).

Высота потолков не ниже 2,50 м.

Техническое состояние на момент сдачи описывается в **Приложении № 4** «Описание строительной готовности на момент передачи квартиры».

План Объекта долевого строительства согласно проектной документации является **Приложением № 3** к Договору.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.4. **Участник долевого строительства** — лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. **Правопреемники** Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.6. **Проектная декларация** — информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.6.1. Информация о Застройщике включает сведения:

1.6.1.1. о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения, о режиме работы Застройщика;

1.6.1.2. о государственной регистрации Застройщика;

1.6.1.3. об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают 5 и более процентами голосов в органе управления Застройщика, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица — учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица — учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

1.6.1.4. о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

1.6.1.5. о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

1.6.2. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

1.6.2.1. о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено Градостроительным кодексом Российской Федерации;

1.6.2.2. о разрешении на строительство;

1.6.2.3. о правах Застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если Застройщик не является собственником, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства;

1.6.2.4. о местоположении строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

1.6.2.5. о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей, то есть квартир, передаваемых Участникам долевого строительства Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

1.6.2.6. о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

1.6.2.7. о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства;

- 1.6.2.8. о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома;
- 1.6.2.9. о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков;
- 1.6.2.10. о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 1.6.2.11. о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков);
- 1.6.2.12. о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору;
- 1.6.2.13. об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.
- 1.6.3. Проектная декларация публикуется Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования на сайтах <https://наш.дом.рф>, <https://dol.minstroyrf.ru>, www.investr21.ru до дня заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
- 2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 4 квартала 2020 года.
- 2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства - определено производителем.
- 2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.
- 2.6. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 3.1. **Цена Договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.
- 3.2. Участник долевого строительства производит оплату Цены договора за Объект долевого участия путем внесения денежных средств в кассу либо перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо иным, не противоречащим действующему законодательству РФ, способом. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента поступления денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика либо после подписания соглашения о зачете.
- 3.3. Ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства (цена договора) составляет _____ **(Сумма прописью) рублей**, из расчета стоимости за 1 кв. м. проектной площади (с учетом площади лоджии с $k=0,5$)

_____ (Сумма прописью) рублей, которые Участник долевого строительства оплачивает собственными средствами в срок до _____.

3.4 Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты. Изменение стоимости одного квадратного метра распространяется на непоплаченную площадь Объекта долевого строительства. Изменение по указанным в настоящем пункте обстоятельствам оформляется подписанием Сторонами дополнительного соглашения (при этом Цена Договора определяется на основании действующего на дату составления дополнительного соглашения приказа Застройщика «О стоимости квадратного метра» на данный Жилой дом). Участник долевого строительства обязуется заключить с Застройщиком дополнительное соглашение об увеличении стоимости в 5-ти дневный срок с момента извещения Участника долевого строительства.

3.5 Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами. Цена Договора определяется исходя из п. 3.3, а также платежей, совершенных Участником долевого строительства в рамках п.п. 3.4., 3.6. настоящего Договора. Окончательный расчет по настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства производится по результатам обмера специализированной организации.

3.6. Цена договора по результатам обмера специализированной организации:

- если по результатам технической инвентаризации Фактическая площадь Объекта долевого строительства и площадь лоджии (лоджий), передаваемых в собственность Участника долевого строительства, превысит Проектную площадь Объекта, указанную в п. 3.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату за увеличение площади в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика. Доплата определяется Сторонами как произведение разницы площадей (Фактической и Проектной) и стоимости одного квадратного метра, установленной в п. 6.2. настоящего Договора, на дату последнего платежа.

- если по результатам технической инвентаризации, Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства и площадь лоджии (лоджий), передаваемых в собственность Участника долевого строительства, окажется меньше квадратных метров Проектной площади (указанной в п. 3.1. настоящего Договора), Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства за недостающую площадь. Сумма возврата определяется как произведение разницы площадей (Фактической и Проектной) на стоимость одного квадратного метра, установленной в п. 6.2. настоящего Договора на дату последнего платежа. Денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании письменного заявления с указанием банковских реквизитов в течение 30 рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления,

3.7. Стороны пришли к соглашению о том, что ни при каких обстоятельствах Участник долевого строительства не имеет права получения с Застройщика процентов за пользование денежными средствами в понимании и значении ст.317.1 ГК РФ.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.3. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.4. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п. 1.6.1.5. настоящего Договора.

4.1.6. Опубликовать изменения, указанные в п. п. 4.1.4 и 4.1.5, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.7. В порядке, предусмотренном разделом 8 Договора направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.8. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям

- технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 4.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.
- 4.1.11. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), — разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт.
- 4.1.12. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.
- 4.2. Участник долевого строительства обязуется:
- 4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.5 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.
- 4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.
- 4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.
- 4.2.4. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений (в случае заключения дополнительного соглашения), а также права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.2.5. Если по результатам технической инвентаризации Фактическая площадь Объекта долевого строительства и площадь лоджии (лоджий), передаваемых в собственность Участника долевого строительства, превысит Проектную площадь Объекта, указанную в п. 1.3.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату за увеличение площади в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика. Доплата определяется Сторонами как произведение разницы площадей (Фактической и Проектной) и стоимости одного квадратного метра, установленной в п. 3.3 настоящего Договора, на дату последнего платежа.
- 4.2.6. В письменном виде сообщить Застройщику о смене адреса регистрации, в том числе фактического местонахождения и номера телефона в течение 3-х дней с момента такого изменения. При несоблюдении данного условия, вся корреспонденция, направленная Застройщиком по реквизитам, указанным в договоре, считается полученной адресатом.
- 4.2.7. В трехмесячный срок после подписания акта приема-передачи зарегистрировать право собственности на Объект долевого участия.
- 4.2.8. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с эксплуатирующей организацией Договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг в течение 7 рабочих дней.
- 4.2.9. Нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество Жилого дома с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.
- 4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

- 5.1.1. На основании отдельно заключаемого договора на оказание услуг оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.
- 5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие кадастровый (технический) учет объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА) И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.2. Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

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

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

6.2. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1.1 настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Расчет указанных процентов производится со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. 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 последствиях 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 соответствии с п. 6.4 Договора.

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

6.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.6. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных пп. 6.2. и 6.5. настоящей Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.7. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства за исключением оснований, указанных в п. 6.1. Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку в размере 20% (Двадцать процентов) от цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства.

6.8. В случае привлечения денежных средств Участника долевого строительства Застройщиком, не имеющим на это права, Застройщик по требованию Участника долевого строительства немедленно возвращает переданные ему денежные средства, а также уплачивает предусмотренные ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации проценты в двойном размере на сумму этих средств и возмещает сверх суммы процентов причиненные Участнику долевого строительства убытки.

6.9. В случае нарушения сроков оплаты Участником долевого строительства по настоящему договору Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор направив участнику долевого строительства уведомление о расторжении, при этом договор будет считаться расторгнутым на следующий день за датой установленной п.3.3. (конечный срок оплаты) договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию Стороны согласовали в Приложении №4 к настоящему Договору.

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. Допускается наличие усадочных трещин в стяжке пола Объекта долевого строительства, не влияющих на безопасность эксплуатации Объекта долевого строительства по назначению.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. Передача Объекта долевого строительства передается в черновой отделке, в том числе:

- Стены наружные – многослойные: наружный слой – лицевой керамический кирпич, средний слой – утеплитель из минераловатной плиты, внутренний слой – керамзитобетонные блоки;
- перегородки межквартирные – из керамзитобетонных блоков КБ-190;
- перегородки межкомнатные – из керамзитобетонных блоков КБ-90. В санузлах – из керамического полнотелого кирпича толщиной 120 мм.

Внутренняя отделка:

- полы- стяжка из цементно-песчаного раствора;
- полы санузлов (туалетов, ванн), лоджий и балконов – без стяжки;
- отделка наружных стен лоджий и балконов – не выполняется;
- отделка стен – штукатурка;
- колонны из монолитного железобетона – затирка;
- входные двери в квартиры – временные, щитовые;
- окна – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- витражи балконов и лоджий – из алюминиевого профиля с одинарным остеклением (без герметизации);
- электрическая разводка – без установки патронов и ламп освещения (клеммные зажимы);
- выполняется установка выключателей и розеток, установка кнопки звонка около входной двери;
- монтаж труб системы холодного и горячего водоснабжения выполняется до счетчиков ХВС и ГВС;
- монтаж труб канализации выполняется без внутриквартирной трубной разводки, без установки сантехнических приборов и полотенцесушителя;
- устройство системы отопления выполняется с установкой радиаторов;
- монтаж радиотрансляционной сети выполняется с проводкой в квартире и установкой розеток;
- монтаж сетей телевидения, телефонии, интернет выполняется до квартиры;
- приборы учета электроэнергии и воды устанавливаются;
- пожарные извещатели – устанавливаются.

8.4 В Объекте долевого строительства не выполняются следующие виды работ: монтаж подоконных досок, штукатурка и облицовка оконных откосов, затирка и водоэмульсионная покраска потолков и стен, оклейка стен обоями, укладка линолеума, керамогранитной плитки, масляная покраска дверных блоков, приобретение и установка внутренних дверей, ванны, унитаза, умывальника, мойки, смесителей и сифонов, электрической плиты, не выполняется гидроизоляция санузлов (туалета, ванной). Вышеуказанные работы не входят в сумму Договора и производятся Участником долевого строительства по его усмотрению самостоятельно и за его счет после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.5. Стороны настоящего Договора вправе заключить отдельный Договор на выполнение работ, указанных в п.8.4, с привлечением сил и материалов Застройщика

8.6. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, которое может быть вручено лично Участнику долевого строительства под расписку, либо путем направления сообщения заказным письмом по адресу регистрации, если почтовый адрес не указан в Договоре. В сообщении о завершении строительства Застройщик также обязуется указать Фактическую площадь на основании данных технической инвентаризации и окончательную стоимость Объекта долевого строительства, уточненную по Фактической площади.

8.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 8.6. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 8.7. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 8.6. либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства

от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

8.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические подвалы, технические помещения и технические коридоры, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника квартиры в этом доме пропорциональна размеру общей площади квартиры. Доля собственника квартиры в праве общей собственности на земельный участок и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом пропорциональна размеру общей площади квартиры в общей жилой площади застройки домов, расположенных на земельном участке, указанном в п. 1.2.8.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения и др.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) об их наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Участника долевого строительства права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

10. Заключительные положения

10.1. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства не вправе проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.).

10.2. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства не вправе проводить любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекления лоджий, а также любые другие работы,

затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания).

10.3. Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования, проектной декларацией, проектной документацией и к вышеперечисленным документам претензий не имеет. Застройщик имеет право без дополнительного уведомления внести в ходе строительства Объекта долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудования, 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.

До ввода Жилого дома в эксплуатацию и подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства не имеет права привлекать других лиц (Подрядчиков) для выполнения отделочных и других работ.

10.4. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

10.5. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

10.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в той же форме, что и Договор.

10.7. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.8. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

10.9. Настоящий Договор составлен на 7 (семи) страницах в трех подлинных экземплярах. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.10. Подписывая настоящий Договор, каждый из Сторон дает свое согласие другой Стороне на обработку своих персональных данных. Стороны договорились, что обработка персональных данных другой стороны будет осуществляться исключительно в рамках ФЗ "О персональных данных" от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

10.11 Приложениями к Договору являются:

- Приложение № 1 – копия Свидетельства о государственной регистрации Застройщика в качестве юридического лица
- Приложение № 2 – копия Разрешения на строительство № 21-01-105-2018
- Приложение № 3 – план Объекта долевого строительства согласно проектной документации
- Приложение № 4 — Описание строительной готовности Объекта долевого строительства на момент передачи жилого помещения

11. Срок действия Договора

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и государственной регистрации и действует до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик	Участник долевого строительства
<p>АО «Группа компаний «Регионжилстрой» 428009, г. Чебоксары пр. М.Горького, д. 49 ИНН 2129017653 КПП 213001001 р/с 40702810816100031300 в ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва к/с 3010181000000000201 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525201 тел. 41-46-98 Генеральный директор</p> <p>_____ В.Г. Борисов</p>	

<http://www.minstroyrf.ru/docs/17185/>