

г. Чебоксары Чувашской Республики

Акционерное общество «Группа компаний «Регионжилстрой», в лице генерального директора Борисова Валерия Гурьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **ФИО**, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование Договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными положениями действующего законодательства.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1. Разрешение на строительство № 21-01-179-2016 от 08.12.2016;

1.2.2. Договор аренды земельного участка № 92/5360-М от 26 мая 2016 года, 05.07.2016 г зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике;

1.2.3. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-С-0016-07-2129017653 от 12 мая 2015 года, выдано Ассоциацией «Саморегулируемая организация «Строители Чувашии».

1.2.4. Размещение информации о строительстве и проектной документации на сайте www.investr21.ru.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию **многоквартирного жилого дома со встроенными предприятиями обслуживания (позиция 2)** (далее – Объект), расположенного по строительному адресу: **Чувашская Республика, город Чебоксары, улица Гражданская**. Кадастровый номер земельного участка 21:01:010603:566. Участник долевого строительства инвестирует Объект в части строительства:

- одной однокомнатной квартиры, ориентировочно номер _____ (_____), находящейся на _____ этаже, в осях 7-8, А-В, общей проектной площадью равной _____ кв. м. В квартире имеется лоджия площадью _____ кв. м. Расчетная проектная площадь квартиры с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5 составляет _____ кв. м. Высота помещений 2,5 м. (далее – «Квартира»).

Подъезд многоквартирного жилого дома оборудован лифтом, установлен домофон. Многоквартирный жилой дом будет обеспечен системами: холодного водоснабжения, электроснабжения, канализации; слаботочные сети - от сетей ОАО «Ростелеком».

2.1.1. Квартира передается в следующем техническом состоянии:

- наружные стены – из кирпича толщиной 640 мм;

- полы: в жилых комнатах, прихожей и кухне звукоизоляция толщиной 5 мм из рулонного материала по железобетонной плите, слой из керамзитобетона толщиной 40 мм, в туалете и ванной (совмещенных либо отдельных) гидроизоляция из рулонных материалов, стяжка из цементно-песчаного раствора толщиной 35 мм,

- стены: простая штукатурка;

- двери: входная дверь деревянная глухая марки ДУ ГОСТ 6629-88, дверь на кухню - остекленная деревянная марки ДО ГОСТ 6629-88;

- конструкции оконных и дверных балконных блоков выполняются из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом, остекление лоджий выполняется из алюминиевого профиля с одинарным остеклением;

- установлены газовая плита, индивидуальный газовый котёл, счетчики для учёта холодной воды и газа;

- счетчик учета электроэнергии будет установлен на лестничной клетке;

- монтаж: электрической системы, системы отопления, слаботочной системы;

- монтаж системы горячего и холодного водоснабжения, канализации до первого запорного устройства.

2.1.2. В Квартире не выполняются следующие виды работ: монтаж подоконных досок, стяжка из цементно-песчаного раствора в жилых комнатах, прихожей, кухне и лоджиях, штукатурка и облицовка оконных откосов, затирка и водоэмульсионная покраска потолков, оклейка стен обоями, укладка линолеума, керамогранитной плитки, масляная покраска дверных блоков, приобретение и установка внутренних дверей, ванны, унитаза, умывальника, мойки, смесителей и сифонов. Вышеуказанные работы не входят в сумму Договора и производятся Участниками долевого строительства по его усмотрению самостоятельно и за его счет после подписания акта приема-передачи квартиры.

2.1.3. Стороны настоящего Договора вправе заключить отдельный Договор на выполнение работ указанных в п.2.1.2. с привлечением сил и материалов Застройщика.

2.2. Право на оформление Квартиры в собственность у Участника долевого строительства возникает с момента подписания акта приема-передачи Квартиры и выполнения п.4.6.

2.3. Указанный в пункте 2.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом объекта. После приемки Объекта и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3. Обязательства Застройщика

3.1. Обеспечить консолидацию и управление собственными и привлеченными инвестиционными средствами, необходимыми для финансирования строительства Объекта. Под консолидацией средств понимается:

- объединение инвестиционных вложений, необходимых для инвестирования строительства Объекта;

- аккумулирование денежных средств Застройщиком для осуществления им деятельности по строительству объекта в соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.2. Изготовить кадастровый паспорт на Квартиру и передать его Участнику долевого строительства одновременно с подписанием акта приема-передачи квартиры.

3.3. Уведомить письменным (путем направления сообщения по адресу регистрации, если иной адрес не указан в договоре), телефонным, телеграфным или иным способом связи Участника долевого строительства в срок не менее, чем за 14 рабочих дней о готовности подписать акт приема-передачи.

3.4. При условии полной оплаты стоимости Квартиры Участником долевого строительства, при его уклонении или отказе от подписания акта приема-передачи Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию вправе обеспечить составление одностороннего акта о передаче Квартиры. С момента составления вышеуказанного акта риск случайной гибели Квартиры и иные риски, связанные с правом собственности признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.

3.5. До момента подписания акта приема-передачи Квартиры, Застройщик обеспечивает осуществление технической эксплуатации Объекта, подключение его к системам ресурсообеспечения и коммунального хозяйства, а также оплату потребляемых ресурсов и услуг.

3.6. Застройщик устанавливает гарантийный срок Квартиры (при условии правильной эксплуатации, надлежащего ремонта Квартиры, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами) начиная с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию):

- несущие конструкции: фундаменты, стены наружные, внутренние, плиты перекрытия, кровли и т.д. - 5 лет;
- оконные блоки, балконные дверные блоки, ограждения лоджий – 1 год;
- фурнитура дверных и оконных блоков – 1 год;
- приточные клапана – 1 год;
- электропроводка, розетки, выключатели – 3 года;
- домофон -1 год;
- все счетчики учета в т.ч. воды, электроэнергии, УЗО, изделия и оборудования распределения воды, автономные опτικο-электронные дымовые пожарные извещатели- согласно паспорту изделия (или оборудования) поставщика(или продавца) данного оборудования или изделия;
- радиаторы, трубы подачи воды и тепла, канализации, фитинги, кронштейны, коллекторы – 3 года;
- система вентиляции – 3 года.

Сообщить Участнику долевого строительства информацию о смене юридического адреса, в том числе фактического нахождения и телефона, в течение 3-х дней с момента такого изменения.

3.7. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов в срок – не позднее 30 сентября 2018 года. В случае если строительство вышеуказанного дома не может быть завершено в указанный срок, направить Участнику долевого строительства письменное уведомление с предложением об изменении срока передачи. Новый срок передачи считается согласованным Сторонами при отсутствии письменного возражения Участника долевого строительства в течение 7 дней с момента вручения уведомления.

Стороны также договорились, что возможен досрочный ввод Объекта в эксплуатацию без дополнительного согласования, при этом прием-передача Квартиры осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.8. Гарантирует, что объект недвижимости, а также права требования на получение в собственность Квартиры, на дату заключения Договора участия в долевом строительстве не находится в залоге, под запретом, арестом и не обременены какими-либо правами третьих лиц.

4. Обязательства Участника долевого строительства

4.1. Обеспечить финансирование строительства Объекта в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

4.2. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, в органе регистрации прав.

4.3. Подписать акт приема-передачи в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

4.4. Обязан известить Застройщика о смене адреса регистрации, в том числе фактического местонахождения и номера телефона, в течение 3-х дней с момента такого изменения.

4.5. Уступка прав требований по Договору участия в долевом строительстве Участником долевого строительства допускается только с письменного согласия Застройщика.

4.6. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Заключить договоры: на поставку газа, о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также пройти инструктаж о мерах предосторожности при использовании газового оборудования в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства.

5. Цена Договора, порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства производит целевые (инвестиционные) взносы за Квартиру 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.

5.2. Ориентировочная стоимость Квартиры (цена договора) составляет _____ (_____) рублей, из расчета стоимости за 1 кв. м. общей расчетной проектной площади Квартиры (с учетом площади лоджии с $k=0,5$) _____ (_____) рублей, которые Участник долевого строительства оплачивает собственными средствами в течение _____ рабочих дней с момента регистрации настоящего договора.

5.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить стоимость одного квадратного метра Квартиры, но не чаще, чем 1 раз в квартал. Изменение стоимости одного квадратного метра распространяется на неоплаченную площадь Квартиры. Изменение по указанным в настоящем пункте обстоятельствам оформляется подписанием сторонами дополнительного соглашения.

5.4. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами. Цена Договора определяется исходя из общего размера взносов (п. 5.2.), а также платежей, совершенных Участником долевого строительства в рамках п. 5.3,5.5 настоящего Договора.

5.5. Площадь Объекта уточняется по результатам технической инвентаризации:

5.6. 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.

6. Имущественные права

6.1. Стороны обеспечивают в установленном порядке подписание и согласование всех документов, необходимых для оформления имущественных прав на Квартиру, получаемую в порядке и на условиях настоящего Договора.

6.2. Средства, внесенные Участником долевого строительства, в соответствии с п. 5.2 настоящего Договора, дают ему право требования на Квартиру, включая: лоджию, систему водоснабжения до первого запорного узла в Квартире, систему электроснабжения от распределительного устройства на электрошите на лестничной площадке (в том числе электросчетчик), а также трубопроводы и приборы систем отопления внутри Квартиры.

6.3. Участник долевого строительства одновременно с правом собственности на Квартиру становится собственником в части, приходящихся на его долю площадей общего пользования Объекта, а именно: лестниц и лестничных площадок, подвалов, чердаков, внутренних инженерных сетей, оборудования, придомовой территории и т.д., за исключением имущества не отнесенного к общему имуществу дома. Право собственности Участника долевого строительства на имущество общего пользования отдельным свидетельством не подтверждается.

6.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве путем заключения генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-158788/2016 от 16.12.2016 со страховой организацией Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», имеющей лицензию на осуществление страхования СИ №0072 от 07.04.2016 в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Ответственность Сторон

7.1. Для целей надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств Участник долевого строительства считается уведомленным в случаях и с момента вручения соответствующей информации лично либо по истечении 7 (Семи) дней с даты направления информации по адресу регистрации, если иной адрес не указан в договоре. Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства информации, направленной ему по адресу, указанному в настоящем договоре, в случае изменения им своих адресных данных и не уведомлении об этом изменении Застройщика.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, при этом:

- под существенным изменением понимается отклонение фактической (площадь, определенная по результатам обмеров Технической инвентаризации) площади Квартиры от расчетной проектной (площадь, предусмотренная проектной документацией) площади свыше 10%;

- под существенным нарушением качества понимаются недостатки, которые делают Квартиру непригодной для проживания.

Возврат денежных средств при расторжении договора участия в долевом строительстве по основаниям, указанным в настоящем пункте, осуществляется Застройщиком в срок, не позднее 60 календарных дней с момента расторжения настоящего договора.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

Нарушением срока внесения платежа является невыполнение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в разделе 5, свыше 5 календарных дней от даты оплаты.

7.4. Договор считается расторгнутым через 5 дней после получения Участником долевого строительства извещения об отказе Застройщика от исполнения обязательств по настоящему договору, но в любом случае не позднее 10 дней с момента направления Участнику долевого строительства извещения об отказе Застройщика от исполнения обязательств по договору по адресу, указанному в настоящем договоре.

7.5. В случае расторжения настоящего договора по основанию, указанному в п.7.3., Застройщик возвращает Участнику долевого строительства фактически полученные от него денежные средства в рублях за минусом суммы государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего договора, а также дополнительных соглашений к нему, штрафа в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

7.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику по его требованию неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Застройщик по своему выбору имеет право выдвинуть требование об уплате пеней либо при расторжении договора долевого участия удержать пени из суммы, уплаченной Участником долевого строительства.

7.7. В случае расторжения настоящего договора по заявлению Участника долевого строительства (за исключением случаев, указанных в статье 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214 ФЗ), Застройщик возвращает Участнику долевого строительства фактически полученные от него денежные средства в рублях за минусом суммы, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего договора, а также дополнительных соглашений к нему, штрафа в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей в 60-дневный срок с момента заключения договора участия в долевом строительстве данной Квартиры с другим Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства, либо иным, не противоречащим действующему законодательству РФ, способом.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. 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.

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

8.3. Сторона, для которой создавалась 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.

8.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

9. Персональные данные

9.1. 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. Заключительные положения

10.1. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства не вправе проводить в Квартире 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 получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства не вправе проводить на Объекте и в Квартире 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 декларации, проектной документацией и к вышеперечисленным документам претензий не имеет. Застройщик имеет право, без дополнительного уведомления внести в ходе строительства Объекта 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 будет отвечать требованиям проектной документации.

До ввода Объекта в эксплуатацию и подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры, 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, 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 4 (четыре) страницах в четырех подлинных экземплярах. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11. Срок действия Договора

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

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, 49 ИНН 2129017653 р/с 40702810816100031300 в ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва к/с 3010181000000000201 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525201 тел. 41-46-98</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ В.Г. Борисов</p>	