

Договор участия в долевом строительстве №С/1-

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 **Фамилия Имя Отчество**, _____ 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 30.12.2004г. 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 № 21-01-126-2017 от 06.07.2017г.

1.2.2. Договор аренды земельного участка № 210/5478-М от 23.12.2016г., зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 31.01.2017г.

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 12.05.2015г., выдано Ассоциацией «Саморегулируемая организация «Строители Чувашии».

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

2. Термины и определения

2.1. **Жилой дом** – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, строительство которого ведет Застройщик по адресу: **Чувашская Республика - Чувашия, город Чебоксары, улица Социалистическая, позиция 1.**

2.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира) с относящимися к ней помещениями вспомогательного использования, а также лоджиями /балконами, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2.3. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства согласно проекту, в том числе площадь лоджий и/или балконов с учетом понижающих коэффициентов.

2.4. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение Проектной площади такого Объекта долевого строительства и цены единицы площади Объекта долевого строительства.

2.5. **Фактическая площадь** - площадь Объекта долевого строительства согласно данным технической инвентаризации, проведенной специализированной организацией по окончанию строительства.

2.6. **Земельный участок** – земельный участок (кадастровый номер 21:01:010807:929, площадью 8396 кв. м), расположенный по адресу: г. Чебоксары по ул. Социалистическая, в районе жилых домов № 5 и № 7, на котором Застройщик осуществляет строительство Жилого дома.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом Договора является строительство Объекта долевого строительства для Участника долевого строительства одной **двухкомнатной квартиры** Проектной площадью Объекта долевого строительства, ориентировочно определенной на момент заключения договора, в размере _____ м² (в том числе площадь лоджий оплачивается с учетом понижающего коэффициента:0,5), расположенной в многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями (**позиция 1**) по адресу: **Чувашская Республика, город Чебоксары, улица Социалистическая, блок-секция «___», _____ подъезд, ___ этаж, условный номер № _____**, далее – «Объект долевого строительства». План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, местоположение Объекта долевого строительства на этаже Жилого дома, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/балконов в жилом помещении, указаны в Приложении 1,2 к настоящему Договору.

3.2. Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре:

- вид – жилой дом;

- назначение – жилое;

- этажность – переменная (15-16);

- общая площадь – 29413 кв. м., в том числе общая площадь подземной автостоянки 1381,2 кв. м.;

- материал наружных стен - монолитно-железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов и утеплителя;
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности - А (очень высокий). Класс энергоэффективности после ввода в эксплуатацию может поменяться, по окончании строительства будет назначаться специалистами Государственного строительного надзора Минстроя Чувашской Республики;
- класс сейсмостойкости - 6 баллов.

3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 31.12.2019 г.

Планный срок окончания строительства и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – III квартал 2019г., при условии непрерывного финансирования строительства всеми Участниками долевого строительства.

Возможен досрочный ввод Объекта в эксплуатацию без дополнительного согласования, при этом прием-передача Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Договором

В случае, если строительство Жилого 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 Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Новый срок передачи считается согласованным Сторонами при отсутствии письменного возражения Участника долевого строительства в течение 7 (семи) дней с момента вручения уведомления.

3.4. Застройщик обязуется собственными силами и с привлечением третьих лиц построить на земельном участке Жилой дом. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

3.5. Объект 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 СКЦ-1Р;
 - 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, ванной), 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;
 - двери балконные - 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 радиорозеток;
 - монтаж сетей телевидения, телефонии, интернет выполняется до квартиры;
 - приборы учета электроэнергии, воды, тепла - устанавливаются;
 - пожарные оповещатели - устанавливаются.

3.6. 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.

3.7. Стороны настоящего Договора вправе заключить отдельный Договор на выполнение работ, указанных в п.3.6., с привлечением сил и материалов Застройщика.

3.8. Указанный в пункте 3.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Жилого дома. После ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

4. Обязательства и права Застройщика

4.1. Обязательства Застройщика

4.1.1. Осуществить строительство Объекта долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства согласно проектно-сметной документации.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов в срок, указанный в пункте 3.3. настоящего Договора.

4.1.3. Осуществить ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами.

4.1.4. 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.

4.1.5. В случае возникновения возврата денежных средств в соответствии с п.п. 6.4., 6.5. настоящего Договора произвести с Участником долевого строительства расчет в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента письменного обращения Участника долевого строительства.

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

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены договора.

4.2.4. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства.

4.2.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 30 календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства либо по истечении 10 календарных дней со дня, предусмотренного настоящим Договором, срока 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 одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. Права и Обязательства Участника долевого строительства

5.1. Обязательства Участника долевого строительства:

5.1.1. Обеспечить оплату Объекта долевого строительства в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

5.1.2. 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.

5.1.3. Произвести окончательный расчет в соответствии с п.п. 6.4, 6.5. настоящего Договора с Застройщиком.

5.1.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 рабочих дней со дня получения указанного сообщения путем подписания акта приема-передачи.

5.1.5. 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.

5.1.6. В трехмесячный срок после подписания акта приема-передачи зарегистрировать право собственности на Объект долевого участия.

5.1.7. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с

эксплуатирующей организацией Договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг в течение 7 рабочих дней.

5.1.8. 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.

5.2. Участник долевого строительства имеет право:

5.2.1. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу после уплаты им Цены договора при условии письменного согласования с Застройщиком.

6. Цена Договора, порядок расчетов

6.1. 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.

6.2. Ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства (цена договора) составляет _____ (_____) **рублей**, из расчета стоимости за 1 кв. м. Проектной площади (с учетом площади лоджии с $k=0,5$) 45 000 (Сорок пять тысяч) рублей, которые Участник долевого строительства оплачивает собственными средствами в срок до _____ по следующей схеме:

- сумму в размере _____ (_____) рублей оплачивает в течение трех рабочих дней после регистрации настоящего договора;
- сумму в размере _____ (_____) рублей оплачивает в срок до _____.

6.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в случае нарушения Участником долевого строительства графика оплаты. Изменение стоимости одного квадратного метра распространяется на неоплаченную 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.

6.4. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами. Цена Договора определяется исходя из п. 6.2., а также платежей, совершенных Участником долевого строительства в рамках п.п. 6.3., 6.5. настоящего Договора. Окончательный расчет по настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства производится по результатам обмера специализированной организации.

6.5. 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.

6.6. 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.

7. Имущественные права и гарантийные обязательства

7.1. Стороны обеспечивают в установленном порядке подписание и согласование всех документов, необходимых для оформления имущественных прав на Объект долевого строительства, получаемого в порядке и на условиях настоящего Договора.

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

7.3. Участник долевого строительства одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства становится собственником в части, относящихся 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.

7.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта 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 № 35-72359/2017 от 10.10.2017 со страховой организацией Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», имеющей лицензию на осуществление страхования СИ №3438 от 22.08.2016 в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, а также за исключением оконных блоков, балконных дверных блоков, ограждений лоджий, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре в ходе приемки Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок, указанный в п.7.7. настоящего договора, после уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

7.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на электросчетчик, счетчики учета потребления воды, тепла, дверные замки, пожарные оповещатели устанавливается заводом-изготовителем, который указан в паспорте на технические устройства.

Застройщик устанавливает гарантийный срок на оконные блоки, балконные дверные блоки, ограждения лоджий – три года с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

7.7. Отклонения от качества по вине Застройщика устраняются им за свой счет в сроки не более чем 60 календарных дней со дня предъявления претензии Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока после составления 2-х стороннего акта.

7.8. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также право требования на получение в собственность Объект долевого строительства на дату заключения Договора участия в долевом строительстве не находятся в залоге, под запретом, арестом и не обременены какими-либо правами третьих лиц.

8. Ответственность Сторон

8.1. 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.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, в состав которого 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;
- существенного изменения проектной документации строящегося Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства более, чем на пять процентов от указанной в п. 3.1. площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;

Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возратить 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. Указанные проценты начисляются 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 гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

8.4. В случае, если уплата Цены договора производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона об участии в долевом строительстве.

В случае, если уплата Цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона об участии в долевом строительстве.

8.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве, 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 Закона об участии в долевом строительстве, 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 частью 4 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве.

8.6. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в настоящем Договоре.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора по основанию, указанному в п.8.4., 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.

8.8. 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.

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 получения свидетельства о 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 получения свидетельства о 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.

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
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 _____ В.Г. Борисов	