

Договор участия в долевом строительстве № _____

г. Чебоксары

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Технология» (далее ООО «Специализированный застройщик «Технология»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Ефрема Романа Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Правовое обоснование договора.

Основанием для заключения договора является:

1.1. Земельный участок с кадастровым номером 21:01:010606:426, общей площадью - 8400 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Энтузиастов, д. 1а, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 18 мая 2018 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12 декабря 2018 г. сделана запись о регистрации за № 21:01:010606:426-21/042/2018-1.

1.2. Разрешение на строительство № 21-01-38-2019, выданное «30» мая 2019г. Администрацией города Чебоксары Чувашской Республики.

1.3. Проектно-сметная документация, утвержденная ООО «Специализированным застройщиком «Технология» приказом от 22.05.2019г., положительное заключение экспертизы 21-1-1-3-011719-2019 от 21 мая 2019г

1.4. Опубликование проектной декларации на сайте: [www. domentuziastov.ru](http://www.domentuziastov.ru)

2. Предмет договора.

2.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц осуществить **новое строительство** на земельном участке с кадастровым номером **21:01:010606:426**, общей площадью - 8400 кв.м., по строительному адресу: Чувашская Республика – Чувашия, г. Чебоксары, ул. Энтузиастов, д. 1а, поз. 1, многоэтажного многоквартирного жилого дома, переменной этажности-11,12,13 этажей, общей площадью 14 040,85 кв.м., наружные стены двухслойные толщиной 510 мм из керамических блоков толщиной 380 мм КОРПу 380x250x219 10,7НФ/100/1.0/50/ГОСТ 530-2012 с облицовкой кирпичами толщиной 120 мм КОЛПо 250x120x65 1НФ/75/2.0/50/ГОСТ 530-2012 на растворе марки М100, материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные толщиной 160 мм из бетона класса В25, арматура класса А500с. В отдельных участках предусмотрено устройство монолитных железобетонных балок, класс энергоэффективности В (высокий), категория сейсмостойкости 6 баллов, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

2.2. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и ее изменениями и/или дополнениями на момент заключения настоящего договора.

2.3. Объектом долевого строительства является **жилое помещение № __ - __** комнатная квартира в черновой отделке, общая проектная площадь ___ кв.м. с учетом площади лоджии ___ кв.м. (с применением коэффициента ___), жилой площадью ___ кв.м., площадь комнат: жилая комната - ___ м², кухня - ___ м², прихожая - ___ м², санузел - ___ м², входящая в состав многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, поз. 1 по ул. Энтузиастов, 1А г. Чебоксары, расположенная в подъезде N __ (___), на __ (___) этаже.

Объект долевого строительства также должен включать следующие отделочные работы и специальные работы:

- затирка, штукатурка внутренних и межквартирных стен без чистовой отделки;
- заделка рустов в потолках без чистовой отделки;
- устройство выравнивающей стяжки под полы в квартире (кроме лоджии),
- установка входной двери в квартиру по проекту;
- установка оконных блоков согласно проекту;
- остекление лоджий, балконов одинарное;

- газоснабжение - выполнен стояк с разводкой к газовой плите и котлу, установка газовой плиты и газового котла;
- монтаж системы отопления с установкой радиаторов отопления согласно проекту;
- монтаж системы канализации без установки санитарно-технических приборов (унитаза, умывальника, ванной, мойки);
- выполнение скрытой электрической проводки согласно проекту;
- выполнение внутренних слаботочных сетей согласно проекту (телефонизация, Интернет, кабельное телевидение, проводное вещание);
- установка приборов учета э/энергии, воды и газа.

Расположение объекта долевого строительства (расположение по отношению друг к другу комнат, иных помещений, лоджий, балконов и других частей жилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже создаваемого многоквартирного дома) указано в плане объекта, отображенного в графической форме, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1).

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

2.4. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок до 31 января 2021 года в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок до **31 марта 2021 года**. По соглашению сторон срок передачи Объекта Участнику долевого строительства может быть изменен.

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 договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.5. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

2.6. На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

2.7. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3. Цена, срок и порядок уплаты денежных средств.

3.1. Стоимость Квартиры, ориентировочно определенной на момент заключения настоящего договора, составляет (**рублей**), определена исходя из проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.3 настоящего договора, в том числе с учетом понижающего коэффициента лоджии – ___.

Цена на оплаченные квадратные метры не меняется.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб. 6099-2854).

Депонент;

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Технология»

Депонируемая сумма: () **рублей.**

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования на счет эскроу: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: по 26 мая 2021г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.2.2. Денежная сумма в размере () **рубля**—оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства в течение __ (__) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Чувашской Республике.

3.2.3. Денежная сумма в размере () **рублей** —оплачивается за счет кредитных средств в течение __ (__) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Чувашской Республике.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме ____ на срок ____ .

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором

3.2.4. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору №10252 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.05.2019г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. 12.21 до полного выполнения обязательств по Договору № НКЛ-10252 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.05.2019г. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Чувашском отделении №8613 ПАО Сбербанк г. Чебоксары.

Реквизиты для погашения задолженности Кредитора по целевому кредиту, предоставленному банком в рамках Договора от 24.05.2019 года № НКЛ-10252:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №30101810300000000609 в Отделение-НБ Чувашская Республика

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 7707083893

Получатель: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

Счет получателя: _____

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №30101810300000000609

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: _____

КПП получателя: _____

ОГРН: _____

Получатель: _____

Счет получателя: _____

3.3. Оплата Участниками долевого строительства стоимости объекта долевого строительства в полном объеме подтверждается письменной справкой Застройщика об уплате Участниками долевого строительства всей стоимости объекта долевого строительства.

3.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

3.5. В случае, если по результатам обмера площади общая проектная площадь Объекта долевого строительства будет больше площади, указанной в пункте 2.3. настоящего договора, но не более 5 % от общей площади, Участник долевого строительства обязан в 10-тидневный срок после получения соответствующего уведомления оплатить Застройщику разницу в метраже по цене 1 кв.м, сложившейся на день его последнего платежа по настоящему договору.

В случае, если по результатам обмера общая проектная площадь Объекта долевого строительства будет меньше площади, указанной в пункте 2.3. настоящего договора, Застройщик обязан в 30-тидневный срок с даты получения результатов обмера площади вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства из расчета _____ руб. за 1 кв.м

3.7. Участник долевого строительства поручает Застройщику от своего имени безвозмездно передать наружные инженерные коммуникации, составляющие его долю, определенную пропорционально площади Объекта с тамбуром в общей долевой собственности, эксплуатирующим организациям, после принятия их комиссией в эксплуатацию.

3.8. Затраты на приобретение и установку двухконтурного газового котла с закрытой камерой сгорания, оплачиваются Участником долевого строительства сверх стоимости настоящего договора. Оплата вышеуказанных затрат производится Участником долевого строительства к определенному Застройщиком сроку.

4. Гарантии качества.

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 2.3. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать участникам долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на все счетчики учета в т.ч. воды, электроэнергии, УЗО, изделия и оборудование распределения воды и тепла, автономные оптико-электронные дымовые пожарные извещатели устанавливается в соответствии с паспортами изделия (или оборудования) поставщика (или продавца) данного оборудования или изделия.

4.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в пункте 4.1 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

5. Обязанности сторон.

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

5.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 2.4. договора, по акту приема - передачи.

5.1.4. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике документы, необходимые для регистрации договора долевого участия и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и связанного с ним права общей долей собственности на общее имущество.

5.1.5. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

5.1.6. Застройщик имеет право самостоятельно передать завершенным строительством многоквартирный жилой дом на обслуживание выбранной по его усмотрению ремонтно-эксплуатирующей организации, о чем извещает в последующем Участника долевого строительства.

5.1.7. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 5.4.1. настоящего договора) по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи квартиры Участнику долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства 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.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. В срок, установленный договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

В случае ввода Объекта в эксплуатацию раньше установленного п. 2.4. настоящего договора срока принять Объект долевого строительства от Застройщика в течение одного месяца после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

5.3.2. С момента передачи построенного многоквартирного жилого дома, в котором расположена указанная в п.2.3 настоящего договора квартира, в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации Участник долевого строительства оплачивает расходы по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по квартире в размере, установленном эксплуатирующей организацией.

5.3.3. При получении сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение трех рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.3.4. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и последующих изменений, дополнений в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

5.3.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с оплатой услуг БТИ составляющего технический паспорт на Объект долевого строительства.

5.3.6. Нести в полном объеме все, расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

5.3.7. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу в соответствии с разделом 7 настоящего договора.

5.3.8. Не производить самостоятельно перепланировку Объекта долевого строительства до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта и подписания акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. До подписания акта-приема передачи квартиры заключить договора на поставку газа с компанией поставщиком природного газа по Чувашской Республике ООО «Газпром межрегионгаз Чебоксары» и обслуживающей организацией АО «Газпром газораспределение Чебоксары». Пройти инструктаж по «Правилам безопасного пользования газа в быту» с получением абонентской книжки на квартиру.

5.3.10. В течении трех дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности объекта, принять объект (квартиру) по акту приема-передачи.

5.3.11. В течении пяти календарных дней сообщить письменно о смене фактического места проживания и /или адреса регистрации. Обеспечить получение почтовой корреспонденции по адресу, указанному в настоящем договоре.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. До подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям, указанным в пункте 4.1 настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.3 настоящего Договора.

5.5. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает согласие на незначительные архитектурные, конструктивные изменения, а также замену строительных материалов и оборудования, указанных в проектной декларации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной декларации по объекту « Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, поз. 1», расположенному в жилом доме по адресу: Чувашская Республика – Чувашия, г. Чебоксары, Энтузиастов 1А.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214 ФЗ и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. 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 (ключевой ставки) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

6.3. В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования (ключевой ставки) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

6.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7. Уступка прав по договору.

7.1. Участники долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты ими цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав по настоящему договору Участники долевого строительства обязаны в письменной форме уведомить Застройщика, предоставив на согласование соответствующий договор уступки права требования.

7.2. Уступка Участниками долевого строительства прав по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

8. Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом

8.1. Участник уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства Объекта, а также имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № НКЛ-10252 от 24.05.2019г. (далее «Кредитный договор»), предоставленной на строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями поз.1 по ул. Энтузиастов 1А г. Чебоксары. При этом от ПАО Сбербанк получено согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в многоэтажном многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями поз.1 по ул. Энтузиастов 1А г. Чебоксары, оформленные в залог Кредитору, в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 15.4 Федерального закона 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», т.е. с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче площадей в Объекте участникам долевого строительства.

8.2. Настоящий Договор заключается Застройщиком с письменного согласия ПАО Сбербанк.

8.3. На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в пункте 8.1. настоящего Договора.

9. Прочие условия.

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства несет Застройщик.

9.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

9.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

9.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

9.5. С момента регистрации настоящего договора право аренды земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора, находится в залоге у Участника долевого строительства.

10. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момент его регистрации, подписания и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

10.5. 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. 4.3 настоящего договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта

недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

5) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

6) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – застройщика;

7) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

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

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта недвижимости, 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;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, в состав которого 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 Объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.7. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а именно:

1) просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

2) систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

10.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктом 10.7 настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном пунктом 5.1.7. настоящего договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

10.9. 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.

10.10. Орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения настоящего договора, размещает в единой информационной системе жилищного строительства сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора.

10.11. В случае расторжения настоящего договора, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с п. 10.10 настоящего договора сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

10.12. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 экземпляр - Участникам долевого строительства, один экземпляр - Застройщику и один экземпляр - для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик

«Технология»»

ОГРН 1127847653119,

ИНН 7843315582, КПП 213001001,

428034, г. Чебоксары, ул. Университетская, д.36, пом.2

Р/с _____

В _____

к/с _____ БИК _____

Генеральный директор _____ Ефрем Р.Н.

Участник долевого строительства:

Описание объекта долевого строительства, ____ комнатной квартиры в поз. ____ по
ул. _____

Характеристика _____ комнатной квартиры № ____

Условный номер дома	подъезд	этаж	Условный номер квартиры	Наименование помещений	Расчетная площадь квартиры с лоджией (к=0,3), кв.м	В том числе площадь, кв.м:			
						Общая площадь квартиры	В том числе		лоджия
							жилая	вспомогательная	
				ИТОГО					

Согласовано: