

ПРОЕКТ

Договор № ____/5.4 участия в долевом строительстве

г. Чебоксары

_____ 2022 года.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Инвестиционно-строительная компания «Честр-Групп» (АО «СЗ «ИСКО-Ч»), ИНН 2126003691, юридический адрес: Чувашская Республика, город Чебоксары, улица Петрова, дом № 6, помещение 1, офис 3, зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Ленинскому району г. Чебоксары Чувашской Республики 04 октября 2002 года, основной государственный регистрационный номер 1022101134186, свидетельство серии 21 № 000798061, расчётный счёт 40702810515960000262 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411, в лице генерального директора Павлова Анатолия Леонидовича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

ФИО, «Дата_рождения» года рождения, зарегистрирована по адресу: «Адрес», паспорт «Серия_паспорта» «Номер_паспорта», выдан «Кем_выдан» «Дата_выдачи» года, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны (вместе Стороны), заключили настоящий договор (в дальнейшем Договор) о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом от 30.12.2004 года, № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

- Разрешение на строительство № 21-01-52-2022 от 16 июня 2022 года, выданное Администрацией города Чебоксары Чувашской Республики.

- Договор аренды земельных участков № 1-10 от 01.12.2006 года и дополнительные соглашения к договору аренды земельных участков от 01.12.2006 года № 1-10 от 06.09.2012 года, от 30.12.2021 года, от 14.09.2022 года.

- Договор купли-продажи права долгосрочной аренды земельного участка с уступкой прав и обязанностей Арендатора, объектов незавершенного строительства недвижимого имущества и другого имущества от 21.12.2011 года.

Кадастровый номер земельного участка: 21:01:030208:14509; площадь земельного участка – 14 821 кв.м.

- Договор подряда № 3-22/НГ от 17 июня 2022 года, заключенный Застройщиком с обществом с ограниченной ответственностью «Строительное управление-29».

- Проектная декларация опубликована на сайте www.наш.дом.рф и www.ялав.рф.

2. Предмет договора.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, позиция 5.4 в микрорайоне №5 жилого района «Новый город» г. Чебоксары на земельном участке с кадастровым номером 21:01:030208:14509 (далее по тексту – жилой дом) и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства в данном жилом доме, указанный в пункте 2.2. настоящего договора Участнику долевого строительства, а Участником долевого строительства обязуется уплатить установленную разделом 3 настоящего договора цену и принять объект долевого строительства на праве собственности.

2.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение «Количество_комнат» комнатная квартира с/без балконом под условным номером № «Номер_квартиры», на «номер этажа» этаже, общей приведенной площадью «площадь» кв. метров, в соответствии с экспликацией и планировкой согласно Приложения № 1 (или далее по тексту – квартира).

Общая приведенная площадь квартиры включает в себя площади всех помещений внутри квартиры, а также площадь балкона и учитываются для расчета цены договора. При расчете общей приведенной площади учитывается площадь балкона с понижающим коэффициентом – 0,3.

Точная фактическая площадь квартиры будет определена после проведения технической инвентаризации при изготовлении технического плана. При этом подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется. В свидетельстве о государственной регистрации права собственности на квартиру, на основании п.5. ст.15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, указывается общая площадь квартиры без учета площади балкона.

2.3. Сведения о жилом доме: здание жилое (многоквартирный жилой дом); этажность – 12 эт.; площадь жилого здания – 8 378,10 кв.м.; материал стен - кирпичная кладка; поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – А++ (не ниже); сейсмостойкость – 6 баллов.

2.4. Застройщик передает Участнику долевого строительства квартиру с выполнением следующих видов строительно-монтажных работ и в следующем состоянии:

- с устройством межквартирных и межкомнатных перегородок;

- установкой металлической входной двери;
 - устройство подготовки под полы (кроме балкона);
 - штукатурка стен и перегородок;
 - выполнение гидроизоляции полов в ванной комнате;
 - установка пластиковых окон и пластиковых подоконников заводской готовности;
 - установка квартирного щитка, устройство скрытой электропроводки с установкой розеток, выключателей;
 - устройство системы отопления с металлопластиковыми трубами и радиаторами;
 - разводка горячего и холодного водоснабжения до мест подключения водоразборных приборов без установки запорной арматуры;
 - установка приборов учета э/энергии, холодной воды, горячей воды, индивидуального теплового счетчика;
 - устройство ввода в квартиру слаботочных сетей, без разводки по квартире для подключения: телефона, эфирного цифрового телевидения, сети передачи данных (Интернет), эфирного радиовещания.
- 2.5. Строительно-монтажные работы, не указанные в п.2.4. договора не выполняются, оборудование, не указанное в п.2.4, не монтируется.
- 2.6. Плановое окончание строительства и ввода в эксплуатацию жилого дома – не позднее I квартала 2024 года. Застройщик имеет право ввести объект в эксплуатацию досрочно.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена договора есть размер денежных средств, подлежащих оплате участником долевого строительства за объект долевого строительства.

Цена настоящего договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Договорная стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры на момент подписания настоящего договора составляет _____ рублей _____ копеек.

Цена договора учитывает стоимость оборудования, работ и услуг, указанных в п.2.4 настоящего договора. Цена договора рассчитывается путем умножения общей приведенной площади квартиры на стоимость одного квадратного метра и составляет: **«Стоимость квартиры» рублей.**

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в уполномоченном Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (далее - Эскроу-агент), на который предусмотрено перечисление денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (далее – Бенефициар) 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».

Бенефициар и Депонент адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» и Договора участия в строительстве путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Депонент передает в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу. Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в долевом строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

3.4. **Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк ВТБ (ПАО), адрес места нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, Банковские реквизиты: к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424.

Бенефициар: АО «СЗ «ИСКО-Ч»

Депонент: _____

Депонируемая сумма _____ (_____) рублей.

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

Срок условного депонирования денежных средств: до 01.12.2024 г., 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.

Реквизиты расчетного счета Бенефициара для перечисления депонированной суммы, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных договором счета эскроу:

Банк получателя: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве;

К/счет банка получателя: к/с 30101810145250000411;

БИК банка получателя: 044525411;

ИНН/КПП получателя: 2126003691;

ОГРН: 1022101134186;

Получатель: Акционерное общество «СЗ «ИСКО-Ч»

Банковский счет Бенефициара (получателя): № **40702810515960000262**

3.5. Оплата Цены Договора производится:

- за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей РФ, не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства *Банки ВТБ или Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала)*, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от _____ года, заключенному в городе _____ между _____ и Банком, для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства (далее – «Кредитный договор»). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты между сторонами производятся с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в _____.

Перечисление денежных средств на счет эскроу в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации ипотеки прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору в пользу Банка.

Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал _____ Банка ВТБ (ПАО) в _____, к/с _____ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК _____, ИНН _____;

Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства. Счет получателя денежных средств: _____.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Банк оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка.

Банк перечисляет денежные средства на счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО) (далее – Банк) (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику.

3.6 Фактическая общая площадь квартиры, до момента ее передачи Участнику долевого строительства уточняется на основании обмеров при составлении технического плана жилого дома и в случаях:

- если фактическая общая площадь окажется больше приведенной общей площади указанной в п. 2.2 настоящего договора, то Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения уведомления от Застройщика обязан произвести доплату по цене из расчета стоимости одного квадратного метра, ранее оплаченного Застройщику по настоящему договору, умноженной на разницу в общей проектной площади и фактической общей площади на основании обмеров;

- если фактическая общая площадь окажется меньше приведенной общей площади, указанной в п.2.2 настоящего договора, то Застройщик в течение 5 (Пяти) банковских дней возвращает Участнику долевого

строительства денежные средства за недостающую площадь, исходя из стоимости одного кв. метра, ранее оплаченного Застройщику по настоящему договору.

3.7. В случаях, указанных в п. 3.6 настоящего договора, цена договора считается измененной по соглашению сторон с момента получения Участником долевого строительства письменного уведомления (посредством почтового или телефонного, электронного сообщения) Застройщика о таких изменениях, без составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.8. Стороны согласились, что сумма экономии денежных средств долевого строительства, как разница между полученными от участников долевого строительства средств и фактическими затратами, остается в собственности Застройщика и является дополнительным вознаграждением.

3.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения настоящего Договора сторонами) по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, в соответствии с условиями договора счета эскроу. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

3.10. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

4. Срок и порядок передачи квартиры.

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства указанный в настоящем договоре объект долевого строительства в **срок до 01 июня 2024 года.**

4.2. Застройщик, не менее чем за один месяц до окончания срока передачи объекта долевого строительства указанного в п.4.1. направляет Участнику долевого строительства (посредством почтового, телефонного или электронного сообщения) уведомление со следующей информацией:

- сообщением о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства (квартиры) к передаче;

- о сроке и порядке приемки объекта долевого строительства;

- о последствиях бездействия Участника долевого строительства, возникающих при уклонении и/или отказе в приемке квартиры.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

4.3. Участник долевого строительства или его уполномоченный представитель обязаны приступить к принятию объекта долевого строительства, принять объект долевого строительства, подписать и принять документы, необходимые для оформления права собственности на квартиру в течение семи рабочих дней со дня получения указанного в п.4.2. уведомления или начиная, с даты, указанной в уведомлении Застройщика. При завершении передачи объекта долевого строительства стороны подписывают акт приема-передачи.

4.4. Участник долевого строительства вправе, одновременно при подписании акта приема-передачи объекта долевого строительства, требовать от Застройщика подписания акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям п.2.4. и 5.1 настоящего договора, в случае наличия несоответствия.

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев с даты, указанной в уведомлении, отправленном Участнику долевого строительства в соответствии с п.4.2 настоящего договора, составляет односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного акта.

4.6. В случае наличия у Участника долевого строительства замечаний по качеству квартиры, Участник долевого строительства представляет Застройщику перечень замечаний в письменном виде. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок 30 календарных дней (допускается устранение замечаний раньше, при возможности Застройщика). Наличие указанных замечаний не препятствует принятию Квартиры участником долевого строительства и подписанию акта приема передачи в срок, указанный в пункте 4.3. настоящего договора.

4.7. Участник долевого строительства не вправе производить строительные и отделочные работы в помещениях квартиры до подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе производить работы по переустройству и перепланировке квартиры, влекущие за собой возникновение необходимых изменений в технический план жилого дома, до подписания акта приема-передачи квартиры Участником долевого строительства.

5. Гарантийный срок.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации с учетом объемов строительно-монтажных работ, указанных в настоящем договоре, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого 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.

5.4. Гарантийный срок на комплектующие объект долевого строительства элементы, не являющиеся технологическим и (или) инженерным оборудованием (все приборы учета в т.ч. воды, электроэнергии, тепловой энергии, УЗО, изделия и оборудование распределения воды и тепла, окна, дымовые пожарные извещатели, радиаторы и другое) устанавливается в соответствии со сроками гарантии, предоставленными их изготовителями. Гарантийный срок на оконные и дверные блоки, балконные рамы составляет два года, на подоконники, фурнитуру к дверным и оконным блокам составляет один год.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

6. Обязанности и права сторон.

6.1. Обязанности Застройщика.

6.1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными предприятиями обслуживания позиция 5.4 в микрорайоне № 5 жилого района «Новый город» г. Чебоксары и ввести его в эксплуатацию согласно условиям настоящего договора и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 2.2 настоящего договора.

6.1.2. Передать необходимые документы в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства (квартиры).

6.1.3. Нести гарантийные обязательства в соответствии с законодательством РФ и разделом 5 настоящего договора.

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

6.2. Застройщик гарантирует, что квартира, указанная в п.2.2 настоящего договора, относится к доле Участника долевого строительства, свободна от обязательств перед третьими лицами, в залоге или под арестом не состоит.

Застройщик несет иные обязательства, установленные действующем законодательством РФ.

6.3. Обязанности Участника долевого строительства.

6.3.1. Участник долевого строительства обязуется своевременно и в полном объеме произвести оплату объекта долевого строительства на условиях настоящего договора.

6.3.2. Принять построенный объект долевого строительства в соответствии с разделом 4 настоящего договора, оформить в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике право собственности на построенную квартиру в течении 3 месяцев после подписания акта приема передачи квартиры.

6.3.3. Оплатить в полном объеме расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и права собственности на построенную квартиру.

6.3.4. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в отношении Объекта долевого строительства, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе, и после получения права собственности на Объект долевого строительства, без соответствующего письменного согласия всех собственников Объектов долевого строительства в Объекте и согласия (решения) надзорного органа, полномочного принимать такие решения (в случае, если получение таких согласий будет предусмотрено действующим Жилищным кодексом РФ).

Под изменением архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства Стороны понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров на фасаде здания, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

Наружные блоки кондиционеров Участник долевого строительства устанавливает на фасаде здания только в местах, предусмотренных проектом и согласованные с эксплуатирующей организацией.

6.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства или одностороннего акта, предусмотренного законом.

6.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

6.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает свое согласие Застройщику в целях исполнения и реализации им своих прав и обязанностей по Договору, на обработку своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных». Участник долевого строительства осознает, что его персональные данные, указанные в договоре, а также иные данные, относящиеся к личности Участника долевого строительства, доступные или известные Застройщику в любой конкретный момент времени, будут проходить обработку Застройщиком и иными организациями, задействованными в исполнении Договора и будут являться общедоступными.

6.7. Участник долевого строительства поручает обслуживающей организации, которую выберет после ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства, от своего имени передать наружные инженерные коммуникации, составляющие его долю, определенную пропорционально площади квартиры, в общей долевой собственности, эксплуатирующим организациям или органам местного самоуправления, после принятия их комиссией в эксплуатацию.

6.8. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает согласие на незначительные архитектурные, структурные изменения, изменения в строительных материалах и оборудовании, в том числе указанные в проектной декларации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства в целом квартира будет отвечать требованиям проектной декларации по объекту - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания позиция 5.4 в микрорайоне №5 жилого района «Новый город» г. Чебоксары; дает согласие на использование Застройщиком полученных от Участника долевого строительства денежных средств на строительство в границах земельного участка, а также внеплощадочных объектов транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки), объектов инженерно-технической инфраструктуры и последующую безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность этих объектов.

6.9. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на проведение кадастровых/межевых работ, в отношении земельных участков под размещение группы жилых домов поз. 5.1- 5.4:

- передачу кредитной организации (банку) в залог (ипотеку) земельного участка с кадастровым номером 21:01:030208:14509 общей площадью 14 821 кв. м., на котором ведется строительство Объекта долевого строительства;

- образование частей земельного участка с кадастровым номером 21:01:030208:14509, объединение и/или перераспределение земельных участков под размещение границ жилых домов поз. 5.1-5.4 в соответствии с утвержденной градостроительной документацией (документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 5 жилого района «Новый город» г. Чебоксары);

- изменение вида разрешенного использования земельного участка при условии, что такое не препятствует строительству объекта;

- снятие с кадастрового учета и постановка на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;
- регистрацию прав на вновь образованные земельные участки;
- образование земельного участка, в отношении которого у Участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникает в будущем доля на праве общедолевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта.

- строительство на данном земельном участке площадью 14 821 кв. м. с кадастровым номером 21:01:030208:14509 многоэтажных многоквартирных жилых домов позиции 5.1., 5.2, 5.3 и на последующее заключение договоров участия в долевом строительстве другими Участниками долевого строительства на многоэтажные многоквартирные жилые дома позиции 5.1., 5.2, 5.3, а также на залог данного земельного участка в пользу других Участников долевого строительства, возникающий в силу ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ (в случае возникновения данного залога в соответствии с действующим законодательством);

- на внесение изменений в проектную документацию жилого дома, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала наружных стен жилого дома, изменения класса энергоэффективности, архитектурного облика многоквартирного дома (незначительно).

При этом внесение изменений в настоящий договор в части описания Объекта долевого строительства не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в проектную документацию жилого дома, Застройщик обязан внести изменения в проектную декларацию, и разместить эту информацию в соответствии с

требованиями действующего законодательства. Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение своих обязательств по настоящему договору Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленных разделом 3 настоящего договора сроков оплаты цены договора, Участник долевого строительства уплачивает неустойку (пени) Застройщику в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием:

- обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, которые договаривающиеся стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким обстоятельствам относятся: наводнение, землетрясение, иные явления природы, военные действия, постановления государственного или муниципального органа власти, влияющие непосредственно на исполнение настоящего договора.

Срок исполнения обязательств в этом случае увеличивается на время, в течение которого действуют такие обстоятельства.

8. Расторжение и изменения договора.

8.1. Настоящий договор может быть изменен и дополнен сторонами в период его действия в случаях и порядке, указанных в договоре, а также на основе взаимного согласия сторон и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон.

8.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях установленных законодательством РФ.

8.3. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства и соответствует предусмотренным ФЗ от 30.12.04 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям.

8.4. Если Участник долевого строительства нарушил сроки оплаты, установленные разделом 3 настоящего договора и допустил просрочку по сроку оплаты одного из платежей, указанных в разделе 3 настоящего договора, более двух месяцев, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий договора.

8.5. Порядок расторжения договора, в связи с односторонним отказом одной из сторон от исполнения договора, а также возврат Застройщиком ранее полученных от Участника долевого строительства денежных средств устанавливается в соответствии с требованиями Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.6. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.7. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта (акта приема-передачи).

8.8. В случае заключения Участником долевого строительства договора уступки права требования, Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика письменно с указанием паспортных данных, контактных данных лица которому уступлено право требования и обязуется предоставить один экземпляр подписанного и зарегистрированного договора об уступке права требования Застройщику в 3-дневный срок с момента его государственной регистрации.

Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

9. Заключительные положения.

9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до надлежащего исполнения сторонами своих обязательств.

В соответствии со ст. 69.1, 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в силу закона в залоге у Банка в силу закона 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.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства

Права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования (ипотеки) в силу закона, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с ст. 69.1, 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». 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 Участника на Объект долевого строительства.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующая ипотека Машино-места, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

9.2. Все приложения настоящего договора являются его неотъемлемой частью.

9.3. В случае изменения каких-либо данных в реквизитах сторон, указанных в настоящем договоре, стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 3 (Трех) дней с момента таких изменений.

9.4. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении

9.5. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.6. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Настоящий договор составлен и подписан в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. По одному экземпляру для каждой стороны, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, четвертый – для Банка.

9.8. Приложение № 1 к настоящему договору – План объекта недвижимости.

10. Подписи сторон.

10.1. «Застройщик» - АО «СЗ «ИСКО-Ч»

10.2. «Долевик» – «Фамилия_имя_отчество»

Генеральный директор АО «СЗ «ИСКО-Ч»

«Фамилия_имя_отчество»

_____ А.Л. Павлов

Я, _____, ознакомлен с Проектной декларацией строящегося многоэтажного многоквартирного жилого дома со строеными предприятиями обслуживания позиция 5.4 в микрорайоне №5 жилого района «Новый город» г. Чебоксары

_____ «Фамилия_имя_отчество»

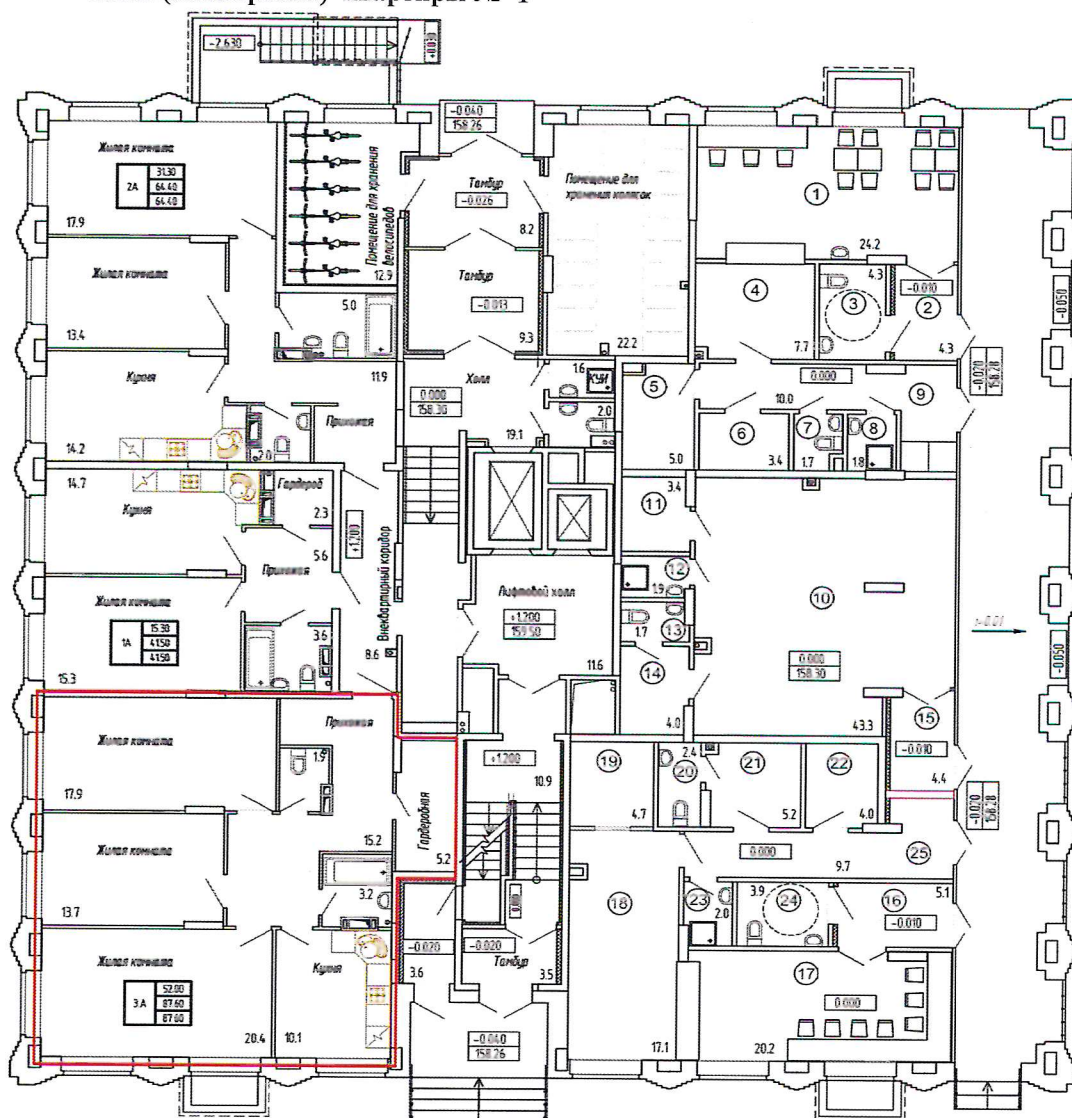
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Трекомнатная квартира под условным номером 1 (один) на 1 (первом) этаже 1 (первого) подъезда общей приведенной площадью 87,6 кв.м. многоэтажного многоквартирного жилого дома поз.5.4 со встроенными предприятиями обслуживания в микрорайоне № 5 жилого района «Новый город» г. Чебоксары.

Экспликация квартиры № 1

этаж	Условный № квартиры	Название помещения	Общая приведенная площадь квартиры с учетом балкона	Общая приведенная площадь квартиры с коэф. для балкона - 0,3	Общая приведенная площадь квартиры	В том числе		Высота помещения по внутреннему объему
						Жилая	Вспомогательная	
1	блок секция 1 Квартира № 1	1. Жилая комната	20,4	20,4	20,4	20,4		2,7
		2. Жилая комната	13,7	13,7	13,7	13,7		
		3. Жилая комната	17,9	17,9	17,9	17,9		
		4. Кухня	10,1	10,1	10,1		10,1	
		5. Прихожая	15,2	15,2	15,2		15,2	
		6. Гардероб	5,2	5,2	5,2		5,2	
		7. Ванная	3,2	3,2	3,2		3,2	
		8. Туалет	1,9	1,9	1,9		1,9	
ИТОГО:			87,6	87,6	87,6	52,0	35,6	

План (планировка) квартиры № 1



Сведения о доме: многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания поз. 5.4; этажность - 12 этажей; площадь жилого здания - 8 378,10 кв.м; материал стен - кирпичная кладка; поэтажные перекрытия - монолитные железобетонные; класс энергоэффективности - А++ (не ниже); сейсмостойкость - 6 баллов

Застройщик:
Финансовый директор АО "СЗ "Иско-Ч"

_____ А.А. Леонтьева

