

г. Чебоксары

«____» _____ 2023 года

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 21:01:020103:1006, общей площадью – 9934 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Карла Маркса, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 04.08.2020 г. (в редакции дополнительных соглашений), о чем в Едином государственном реестре недвижимости 11 августа 2020 г. сделана запись о регистрации за № 21:01:020103:841-21/042/2020-3.

1.2. Разрешение на строительство № 21-01-40-2023, выданное «19» июня 2023 г. Администрацией города Чебоксары Чувашской Республики.

1.3. Проектно-сметная документация, утвержденная ООО «Специализированным застройщиком «Технология» приказом от 19.06.2023 г., положительное заключение повторной негосударственной экспертизы 21-2-1-2-032099-2023 от 13 июня 2023 г.

1.4. Опубликование проектной декларации на сайте: www.karl-marks21.ru

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц осуществить **новое строительство** на земельном участке с **кадастровым номером** 21:01:020103:1006, общей площадью - 9934 кв.м., по строительному адресу: Чувашская Республика – Чувашия, г. Чебоксары, улица Карла Маркса, **«Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой (поз.2) по ул. К. Маркса в г. Чебоксары»**, этажность -11, 4, 6, 6, 3, 6, 9, 13 этажей, общей площадью 12612,24- кв.м., состав наружной стены:- наружный слой толщиной 120...380 мм – кладка из керамического пустотелого кирпича марки КОЛПу 250x120x65/1НФ/100/2,0/50/ГОСТ530-2012 на растворе не менее М100, внутренний слой толщиной 440 мм из керамических поризованных пустотелых камней марки КМ-р 440x250x219/12.4НФ/100/1,2/35/ГОСТ 530-2012 , на растворе не менее М100, перегородки санузлов - кирпич керамический полнотелый КОРПо 250x120x65/1НФ/75/2.0/25/ГОСТ 530-2012 на растворе марки М100, межкомнатные перегородки толщиной 120мм - керамический перегородочный камень КЕТРА 12 КМ-р 510x120x219/6,9НФ/100/1,0/50/ГОСТ 530-2012, на растворе не менее М100. Внутренние межквартирные стены толщиной 200мм - из керамического пустотелого кирпича КЕТРА 20 КМ-р 400x200x219/9НФ/100/1,0/50/ГОСТ530-2021, на растворе не менее 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 А (высокий), категория сейсмостойкости 5 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 № _____ – _____ -квартира** в черновой отделке, общая проектная площадь _____ кв.м. с учетом площади теплых лоджий _____ кв.м. жилой площадью – _____ кв.м., площадь комнат: жилая комната – _____ кв.м., жилая комната – _____ кв.м., жилая комната – _____ кв.м., кухня – _____ м², коридор – _____ м², санузел – _____ м², туалет – _____ кв.м. входящая в состав «Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой (поз.2) по ул. К. Маркса в г. Чебоксары, расположенная в корпусе № _____ (два), на _____ (_____) этаже.

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

- затирка, штукатурка внутренних и межквартирных стен без чистовой отделки;
- устройство выравнивающей стяжки под полы в квартире;
- установка входной металлической двери в квартиру;
- установка оконных блоков согласно проекту;
- остекление лоджий согласно проекту, ограждение балконов – металлические индивидуальные изготавления;
- 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.

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, отображенном 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 19 марта 2026 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 19 июля 2026 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.

3. Цена, срок и порядок уплаты денежных средств

3.1. Цена Объекта долевого строительства определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения и общей приведенной площади жилого помещения и составляет на момент заключения настоящего договора _____, из расчета

- за 1 кв.м.

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. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор участия в строительстве) счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

3.2.1. Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в Договоре участия в строительстве предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

3.2.2. Подписывая Договор участия в строительстве и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

3.2.3. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование ПАО ВТБ), место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литер А; адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Технология»

Депонируемая сумма: _____

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в течение трёх рабочих дней, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию.

Срок условного депонирования денежных средств: до 19 июля 2026 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

К/счет банка получателя: №30101810145250000411

БИК банка получателя: 044525411

ИНН получателя: 7702070139

КПП получателя: 770943002

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Технология»

Счет получателя: 40702810516360000230

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

3.3. Оплата Участником долевого строительства стоимости объекта долевого строительства в полном объеме подтверждается письменной справкой Застройщика об уплате Участником 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 фактическая площадь Объекта долевого строительства будет больше площади, указанной в пункте 2.3. настоящего договора Участник долевого строительства обязан в 10-тидневный срок после получения соответствующего уведомления оплатить Застройщику разницу в метраже по цене _____.

В случае, если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства будет меньше площади, указанной в пункте 2.3. настоящего договора, Застройщик обязан в 10-тидневный срок с даты получения заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов расчетного счета для возврата средств вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства из расчета _____.

3.6. 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.

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 Участнику 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 с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства.

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 устанавливаются 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. Недостатки, выявленные в течение гарантийного срока, устраняются Застройщиком за свой счет после получения уведомления Участника долевого строительства и составления акта о недостатках с участием Застройщика. Заменяемые материалы и оборудование подлежат передаче в таком случае Застройщику. Срок устранения недостатков составляет 45 дней с даты составления акта о недостатках, если иное не согласовано Сторонами в акте. Срок устранения недостатков может быть увеличен с учетом технологии производства работ, в том числе в связи с сезонностью работ.

4.5. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства Застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).**4.6.** 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, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и

безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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. При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до срока, установленного пунктом 2.4 договора, при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Объекта долевого строительства, с соблюдением порядка, указанного в п. 5.1.7 настоящего Договора.

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 завершенный 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.

5.2.2. Самостоятельно передать завершенный строительством многоквартирный жилой дом на обслуживание выбранной по его усмотрению ремонтно-эксплуатирующей организации, о чем извещает в последующем Участника долевого строительства.

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 со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

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 после подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи.

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 указанные в сообщении порядке и сроки.

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 регистрацией права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

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

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

5.3.8. 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.

5.3.9. Своевременно оплатить Застройщику цену Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

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 с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой (поз.2) по ул. К. Маркса в г. Чебоксары», расположенному по адресу: Чувашская Республика – Чувашия, город Чебоксары улица Карла Маркса.

5.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, при вводе Объекта в эксплуатацию в зимнее время дает согласие на перенос сроков выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутридворовых и придомовых дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период, следующий за моментом ввода Объекта в эксплуатацию, в соответствии СП-68.13330.2017.

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 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 уплачивают 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. Участник 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 Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика.

7.2. Уступка Участником 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 ВТБ в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № _____ от _____ г. (далее «Кредитный договор»), предоставленной на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой (поз. 2) по ул. К. Маркса в г. Чебоксары»

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 Участнику 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.

10. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента 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. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным 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» требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.7. 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.

10.8. 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.

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

10.10. 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.

10.11. 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.

10.12. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо в случае не возникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником долевого строительства и Застройщиком либо по иным основаниям, установленным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в том числе, истечение срока условного депонирования (если он не был продлен на условиях настоящего Договора), расторжение Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора в установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» случаях) денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства 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. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства.

10.13. Уведомления (сообщения), предусмотренные настоящим Договором, могут быть направлены Участнику долевого строительства на адрес электронной почты либо направлены по номеру телефона, указанным в договоре, в том числе путем направления сообщения в мессенджере, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Выбор способа информирования осуществляется Застройщиком.

10.14. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 экземпляр – Участнику долевого строительства, один экземпляр – Застройщику.

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 40702810516360000230

в ПАО ВТБ

Генеральный директор _____ Ефрем Р.Н.

Участник долевого строительства:

к договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ 2023 г.

Описание объекта долевого строительства, трехкомнатной квартиры в поз.2

«Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения,

подземной автостоянкой (поз.2) по ул. К. Маркса в г. Чебоксары»

Характеристика комнатной квартиры №

Согласовано:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Технология»»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор _____ Ефрем Р.Н.