

ДОГОВОР № 2/5/___
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Чебоксары

«___» _____ 2023 года

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Инкост», в лице генерального директора Скосырского Владимира Ивановича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

ФИО, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ г., зарегистрирован по адресу: _____, СНИЛС: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 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 № 21-01-11-2023 от 10.03.2023 года, выданное Администрацией г. Чебоксары Чувашской Республики.
- Аренда земельного участка на основании:
Договора аренды земельных участков от 01.12.2006 г. № 1-10,
Дополнительного соглашения от 24.04.2020 г. к договору аренды земельных участков от 01 декабря 2006 г. № 1-10,
Договора купли-продажи права долгосрочной аренды земельного участка с уступкой прав и обязанностей Арендатора от 14.11.2011 г., № государственной регистрации 21-21-11/020/2006-150, дата: 28.01.2012 г.
Кадастровый номер земельного участка: 21:01:030208:7956; площадь земельного участка – 3 169 кв.м.
- Размещение проектной документации на сайтах: www.новыйгород21.рф, www.наш.дом.рф.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить в предусмотренный договором срок, **многоэтажный многоквартирный жилой дом** по строительному адресу: **Чувашская Республика – Чувашия, г. Чебоксары, микрорайон № 2 жилого района «Новый город», позиция 2.5**, (далее по тексту – жилой дом) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в данном жилом доме, указанный в п.2.2 Договора, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять данный объект на праве собственности.

2.2. Предметом договора (объектом долевого строительства) является строительство для Участника долевого строительства жилого помещения:

- _____ **комнатной квартиры** с одной лоджией, под условным номером ____ (_____) на ____ (_____) этаже, ориентировочной проектной (оплачиваемой) площадью _____ кв. метров, в т.ч.: общая площадь квартиры – _____ кв. метров; общая площадь лоджии – _____ кв. метров (далее по тексту - квартира). Проектная площадь квартиры включает в себя площади всех помещений внутри квартиры с учетом приведенной площади лоджии, рассчитанной с понижающим коэффициентом, равным **0,5**. Местоположение квартиры на плане многоквартирного дома и планируемая площадь квартиры согласованы сторонами в Техническом описании квартиры, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Позиция 2.5 – одно подъездный 15-этажный жилой дом, с техническим подпольем, техническим чердаком, без мусоропровода, с крышной котельной, оборудованный пассажирскими лифтами. Проектная площадь жилого дома – 7 944,65 кв.м.

Несущие конструкции жилого дома: сборно-монолитный железобетонный пространственный каркас. Наружные стены - двухслойные общей толщиной 530 мм с поэтажным опиранием на монолитные перекрытия следующей конструкции:

- наружный слой – лицевой керамический кирпич толщиной 120 мм;
 - внутренний слой – из газобетонных блоков толщиной 400 мм.
- Перегородки санузлов толщиной 120 мм – из полнотелого керамического кирпича, межквартирные перегородки толщиной 190 мм из керамзитобетонных блоков, толщиной 120 мм – из пустотелого поризованного кирпича.

Перекрытия (покрытия) - монолитные железобетонные.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Отопление жилого дома и горячее водоснабжение предусмотрено от крышной котельной.
Класс энергоэффективности «А+». Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

3. Обязанности Застройщика

3.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство жилого дома и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства квартиру при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

3.2. Передать Участнику долевого строительства квартиру в состоянии, определенном п. 7.3. настоящего договора после исполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязательств, предусмотренных пп. 5.1 и 5.2 договора.

3.3. При передаче квартиры Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации жилого помещения (Регламент), содержащую информацию об эффективном и безопасном его использовании.

3.4. Передать Участнику долевого строительства завершённую строительством квартиру **до 10 августа 2025 года**. Допускается досрочное исполнение обязанности Застройщика по передаче квартиры, но не ранее срока, установленного 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».

3.5. Направить за месяц до наступления, установленного в п. 3.4. Договора срока, Участнику долевого строительства уведомление (посредством почтового или телефонного, электронного сообщения) о готовности квартиры к передаче с указанием срока передачи квартиры. В случае неприбытия Участника долевого строительства для принятия по передаточному акту квартиры от Застройщика в течение 2 (двух) месяцев после истечения срока передачи квартиры, указанного в сообщении (уведомлении), Застройщиком составляется односторонний акт о передаче квартиры в порядке, предусмотренном 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». Риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта. При этом Застройщик ответственность за просрочку в передаче квартиры не несет.

3.6. Осуществить ввод жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами.

3.7. Принимать от Участника долевого строительства в счет оплаты его долевого участия и в установленном настоящим договором порядке денежные средства.

3.8. Передать объект долевого строительства, указанный в п. 2.2 настоящего договора, только после полного расчета Участником долевого строительства в соответствии с условиями договора.

3.9. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

4. Обязанности Участника долевого строительства

4.1. Оплатить денежные средства в размере и в порядке, определенном настоящим договором.

4.2. В семидневный срок со дня подписания настоящего Договора представить, предусмотренные законодательством РФ, документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике с целью государственной регистрации настоящего Договора и нести в полном объеме все расходы по осуществлению данной государственной регистрации.

4.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру.

4.4. Не проводить в квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов, работы, которые затрагивают фасад Дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств и сооружений) без согласования с уполномоченными органами в установленном законом порядке. Запрещено штробление и любое механическое вмешательство в несущие конструкции здания: колонны, перекрытия и монолитные стены.

4.5. Не позднее десяти дней после получения от Застройщика уведомления (посредством почтового или телефонного, электронного сообщения), предусмотренного п.3.5. Договора, произвести окончательный расчет по Договору.

4.6. Приступить к принятию по акту приема - передачи от Застройщика Квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, в течение одного месяца со дня получения Участником долевого строительства уведомления (посредством почтового или телефонного, электронного сообщения) о готовности Застройщика передать Квартиру.

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, согласованный Участником долевого строительства с Застройщиком (его представителем). Наличие указанных замечаний не препятствует принятию Квартиры Участником долевого строительства и подписанию акта приема-передачи в указанный срок.

4.7. Нести расходы на содержание Квартиры, доли в праве собственности на общее имущество жилого дома и коммунальные услуги, с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

4.8. Соблюдать правила и требования по эксплуатации жилого помещения в соответствии с Инструкцией по эксплуатации жилого помещения, полученной от Застройщика при приемке квартиры. После подписания передаточного акта с Застройщиком собственник несет бремя содержания жилого помещения и несет ответственность за правильную его эксплуатацию. За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба.

4.9. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если Федеральным Законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор участия в долевом строительстве. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре участия в долевом строительстве, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.10. Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменном виде и предоставить один экземпляр договора уступки права требования в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права требования. Уступка прав требования по договору с одновременным переводом долга (при наличии неисполненного обязательства Участника долевого строительства по оплате цены договора) допускается только с письменного согласия Застройщика. В случае составления Застройщиком договора уступки права требования Участник долевого строительства оплачивает Застройщику за данные услуги сумму в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей.

4.11. В семидневный срок со дня подписания акта приема-передачи квартиры представить, предусмотренные законодательством РФ, документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике с целью государственной регистрации права собственности объекта недвижимости и нести в полном объеме все расходы по осуществлению данной государственной регистрации.

4.12. При изменении адреса регистрации (места жительства), номера телефона, паспортных данных, указанных в настоящем договоре, в трехдневный срок уведомить об этом Застройщика с сообщением ему новых адресных, паспортных и других измененных данных. При несоблюдении данного условия вся корреспонденция, направленная Застройщиком по реквизитам, указанным в преамбуле настоящего Договора, считается полученной адресатом.

4.13. Участник долевого строительства уполномочивает Застройщика на вывоз строительного мусора, образованного от строительного-монтажных работ собственников жилых помещений многоэтажного многоквартирного жилого дома поз. 2.5, в течение 3-х месяцев после ввода дома в эксплуатацию, и обязуется возместить Застройщику расходы за указанные работы в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей в течение 30 календарных дней после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, до подписания акта приема-передачи квартиры.

4.14. Самостоятельно и за свой счет нести расходы по оформлению кадастрового паспорта и технического плана на объект долевого строительства.

5. Цена договора

5.1. Цена договора на момент его заключения составляет:

- _____ (_____) **рублей**. Цена определяется из расчета проектной площади квартиры и ее стоимости за 1 кв. метр на момент подписания Участником долевого строительства настоящего договора.

В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Ф3 № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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 строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

5.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент:

Бенефициар: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Инкост».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 5.2.2 договора:

Вариант 1: с использованием Сервиса безопасных расчетов ВТБ

5.2.2. Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере _____ (_____) рублей, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу № _____, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены Договора в размере _____ (_____) рублей осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора, не позднее _____ года.

Вариант 2: с использованием Сервиса безопасных расчетов Сбербанк

5.2.2. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247 открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 3010181040000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является Участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве на счет эскроу № _____, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства _____.

Передача денежных средств в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о регистрации договора участия в долевом строительстве в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее _____ года.

Срок условного депонирования денежных средств: до 10 августа 2025 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.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

5.3. Стоимость одного квадратного метра площади квартиры на момент заключения сторонами

настоящего договора составляет _____ (_____) *рублей*. Стоимость оплаченной площади квартиры фиксируется и изменению не подлежит.

5.4. Цена неоплаченных квадратных метров изменяется при изменении ценообразующих факторов, конъюнктуры рынка и увеличении себестоимости строительства.

5.5. Застройщик вправе увеличить цену договора (на неоплаченные квадратные метры) при увеличении затрат на строительство объекта долевого строительства, письменно уведомив об этом Участника долевого строительства, не позднее чем за 2 (две) недели до повышения цены. В случае несогласия Участника долевого строительства на повышение цены договора, он может внести одновременно неоплаченную часть цены договора до ее повышения, или расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном действующим законодательством.

5.6. Окончательно оплачиваемая Участником долевого строительства площадь квартиры определяется по результатам обмеров организаций, осуществляющей техническую инвентаризацию, проводимых после завершения строительства и указывается отдельной строкой в акте приема-передачи.

5.7. В случае уменьшения фактической площади объекта долевого строительства, Застройщик производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства за излишне оплаченную площадь, исходя из стоимости одного квадратного метра площади объекта долевого строительства, сложившейся на момент последнего платежа Участником долевого строительства.

5.8. В случае передачи квартиры большей площадью, чем это предусмотрено настоящим Договором, Участник долевого строительства производит доплату не позднее 10 рабочих дней с момента получения Уведомления (посредством почтового или телефонного, электронного сообщения) от Застройщика, по цене одного квадратного метра площади квартиры, установленной Застройщиком на момент последнего платежа Участником долевого строительства. При этом указанная доплата должна быть произведена до подписания с Застройщиком акта приема-передачи квартиры от Застройщика к Участнику долевого строительства.

5.9. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, в случаях установленных законодательством РФ, Эскроу-агент (Банк) возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, в порядке и в сроки, предусмотренные 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».

6. Ответственность сторон

6.1. В случае нарушения Застройщиком срока передачи квартиры, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае начисления Участнику долевого строительства пени, Застройщик вправе зачесть очередные платежи, произведенные Участником долевого строительства, в первую очередь на погашение пени, и только оставшуюся часть на погашение очередных платежей.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных п.5.2. договора, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном 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».

6.4. 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 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений и прочих обстоятельств непреодолимой силы, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора. Срок исполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны пришли к соглашению, что любые изменения курса рубля по отношению к валюте США или европейского союза не являются непредвиденными обстоятельствами, позволяющим изменить или отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

6.6. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

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

7. Особые условия

7.1. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен: с проектной документацией на строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома поз. 2.5 микрорайона № 2 жилого района «Новый город» г. Чебоксары, подготовленной Застройщиком. Данная информация Участнику долевого строительства понятна, возражений не имеется.

7.2. До ввода жилого дома в эксплуатацию и подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи квартиры, Участник долевого строительства не имеет права проводить переустройство и (или) перепланировку, ремонтные работы и привлекать других подрядчиков для выполнения отделочных и других работ.

7.3. Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- смонтирована металлическая входная дверь, межкомнатные двери отсутствуют,
- установлена трубка домофона для открывания входной двери в подъезд,
- стены и оконные откосы оштукатурены, кроме сборных и монолитных железобетонных конструкций (диафрагм жесткости, колонн и вентблоков),
- полы – подготовка под полы,
- смонтированы оконные блоки из ПВХ и подоконники из ПВХ, выполнено одинарное остекление лоджий, без подоконников, внутренняя отделка и подготовка под полы лоджий отсутствуют,
- смонтирована система отопления с установкой радиаторов и прибора учета тепла,
- система холодного водоснабжения с установкой счётчика ХВС смонтирована без разводки до сантехнических приборов и без установки водоразборной арматуры – смесителей умывальников, моек, душа, ванной, и заглушена на тройниках к отводящим трубопроводам,
- система горячего водоснабжения с установкой счётчика ГВС смонтирована без разводки до сантехнических приборов, без установки полотенцесушителя и водоразборной арматуры – смесителей умывальников, моек, душа ванной,
- система внутренней канализации с устройством стояков канализации без закрытия коробами, выполнена без установки ванной, умывальника, унитаза, мойки и без разводки к ним,
- внутренняя электропроводка выполнена с установкой в щите счётчика учета электроэнергии и автоматов, выключателей и розеток без установки патронов и ламп освещения,
- установлены автономные пожарно-дымовые извещатели,
- распределительные коробки и заземляющий провод – в проектом объеме.

7.4. Все работы в квартире, за исключением, работ выполняемых Застройщиком согласно п.7.3. Договора, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно, в том числе: внутренние малярные работы по отделке стен, потолков, оконных и дверных откосов, облицовка стен и устройство верхних покрытий полов (плиткой, линолеумом, МДФ и т.д.), монтажу межкомнатных дверей и их отделке с установкой ручек и замков, установка электрического звонка входной двери, распределительные сети (телефония, телевидение, радио и т.п.), монтаж электроосветительных приборов, унитаза, ванной, умывальника, мойки и водоразборных смесителей, полотенцесушителя с разводкой к ним и т.д.

Строительно-монтажные работы, не указанные в п. 7.3 Договора не выполняются, оборудование, не указанное в п. 7.3 договора, не монтируется. Для достижения комфортных условий проживания (шумоизоляции), Участник долевого строительства обязуется за свой счет выполнить отделочные работы в соответствии с проектом.

7.5. В пределах гарантийного срока отклонения от норм по качеству работ по вине Застройщика устраняются им за свой счет в срок, не более чем 45 календарных дней со дня предъявления претензии Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока после составления двухстороннего акта.

7.6. Застройщик устанавливает гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования - пять лет, начиная с даты ввода дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года. Гарантийный срок на оконные блоки, подоконники, дверные блоки, балконные рамы и фурнитуру к дверным и оконным блокам составляет один год.

Гарантийные сроки на счетчик электроэнергии, счетчики по учету тепла, расхода холодной и горячей воды, сантехническая арматура, извещатели пожарно-дымовые автономные, устанавливаются заводами-изготовителями данного оборудования и изделий. Паспорта на оборудование и изделия, с указанием гарантийных обязательств, участнику долевого строительства выдаются Застройщиком при приемке квартиры.

Так же при вводе объекта в эксплуатацию производится проверка работы системы вентиляции (прикладывается акт специализированной организации), в дальнейшем, вопросы, связанные с работой

вентиляции решаются с эксплуатирующей организацией.

7.7. Строительные работы выполняются в соответствии с проектной документацией и действующими нормативно-техническими документами в РФ.

7.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, возникшие вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований по его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами.

7.9. Участник долевого строительства уведомлен о возможном размещении на фасадах жилого дома, на придомовой, а также прилегающей к домовоей территории инженерного оборудования и инженерных объектов (ГРПШ, ГРП, ТП, фасадные газопроводы и т.д.), которые могут просматриваться из окна квартиры участника долевого строительства.

7.10. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

7.11. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади. В случае наличия на плане (Техническое описание к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

7.12. Участник долевого строительства поручает Застройщику от своего имени безвозмездно передать наружные инженерные сети, составляющие его долю, определенную пропорционально площади квартиры в общей долевой собственности, эксплуатирующим организациям после приемки их комиссией в эксплуатацию. Застройщик в целях исполнения договора, в порядке, предусмотренным 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» осуществляет инвестиции в объекты капитального строительства инженерной и коммунальной инфраструктуры, необходимые для завершения строительства жилого дома в рамках договора на долевое участие в строительстве жилья, заключённого между сторонами и, без осуществления которых, данное строительство не может быть осуществлено.

Для исполнения данного поручения, Участник долевого строительства наделяет Застройщика всеми необходимыми полномочиями, в том числе по самостоятельному определению объектов капитального строительства инженерной и коммунальной инфраструктуры, заключению договоров с третьими лицами, получения и передачи имущества, оказания услуг, выполнения работ и другими.

Фактический объём инвестиций определяется исходя из реально осуществлённых Застройщиком расходов (перечисленных денежных средств, переданного имущества, оказанных услуг, выполненных работ и других расходов) для исполнения Застройщиком обязанностей в соответствии с настоящим договором.

7.13. 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, доступная или известная Застройщику в любой конкретный момент времени будут проходить обработку Застройщиком и иными организациями, задействованными в исполнении Договора и будут являться общедоступными.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

7.14. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на:

- передачу кредитной организации (банку) в залог (ипотеку) земельного участка площадью 3 169,0 кв.м. с кадастровым номером 21:01:030208:7956, на котором ведется строительство Объекта долевого строительства;

- залог права аренды на земельные участки, указанные в п. 1.2 настоящего договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам долевого участия в строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данных земельных участках.

- межевание, изменение границ указанных земельных участков путем их раздела на земельные участки меньшего размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости;

- межевание земельных участков, указанных в п. 1.2 настоящего договора, а также их разделение на смежные участки, перераспределение, объединение;

- изменение вида разрешенного использования земельных участков, указанных в п. 1.2 настоящего договора, при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;

- снятие с кадастрового учета земельных участков, указанных в п. 1.2 настоящего договора, а также постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;

- регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- изменение границ указанных земельных участков путем их раздела (объединения) на земельные участки меньшего (большого) размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости.

8. Споры

8.1. Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров.

8.2. В случае не достижения соглашения путем переговоров, все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до фактического исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами. Приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Настоящий договор составлен и подписан в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Инкост»,

Марпосадское шоссе, дом 38, г. Чебоксары,

428022. Электронная почта: incost@chtt.ru

Сайт застройщика: www.новыйгород21.rf

ОГРН 1022101269673, ИНН/КПП

2129003280/213001001

Телефон: (8352) **64-03-40, 64-08-46.**

Участник долевого строительства:

ФИО

Генеральный директор АО «СЗ «Инкост»

_____ В.И. Скосырский

_____ / _____ /

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

квартиры № ____ многоэтажного многоквартирного жилого дома
позиция 2.5 микрорайона № 2 жилого района «Новый Город» г. Чебоксары

| Назначение помещения | Общая площадь кв.м | Этаж | Высота помещения (кроме балконов, лоджий), по внутреннему обмеру, м. | Описание конструктивных элементов | | |
|----------------------|--------------------|------|--|--|---------------------|------|
| | | | | Наружные и внутренние стены | Полы | Окна |
| Жилая | | — | 2,5 | Наружные стены - двухслойные общей толщиной 530 мм с поэтажным опиранием на монолитные перекрытия следующей конструкции: - наружный слой – лицевой керамический кирпич толщиной 120 мм; - внутренний слой – из газобетонных блоков толщиной 400 мм. Перегородки санузлов толщиной 120 мм – из полнотелого керамического кирпича, межквартирные перегородки толщиной 190 мм из керамзитобетонных блоков, толщиной 120 мм – из пустотелого поризованного кирпича. | Подготовка под полы | ПВХ |
| Кухня | | | | | | |
| Прихожая | | | | | | |
| Санузел | | | | | | |
| Лоджия (с коэф. 0,5) | | | | | | ПВХ |
| ИТОГО: | | | | | | |

Проектная площадь жилого дома – 7 944,65 кв.м.

Перекрытия (покрытия) - монолитные железобетонные толщиной.

Класс энергоэффективности «А+». Сейсмостойкость – 6 баллов.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор АО «СЗ «Инкост»

_____ В.И. Скоырский

_____ / _____ /

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

