

**ДОГОВОР № 2/7/  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Чебоксары

«    »            2022 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(ая) 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 № 21-01-59-2022 от 30 июня 2022 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 31.10.2019 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: 21:01:030208:7958; площадь земельного участка – 5 080 кв.м.
- Размещение проектной документации на сайте: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф), [www.новыйгород21.рф](http://www.новыйгород21.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, Чебоксарский городской округ, г. Чебоксары, микрорайон №2 жилого района «Новый город», позиция 2.7**, (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. Жилой дом позиция 2.7 состоит из трех 9-этажных блок-секций «А», «Б», «В» прямоугольной формы, оборудован грузопассажирским лифтом, с техподпольем для прокладки инженерных коммуникаций и инженерного оборудования, без чердака. Площадь здания 7 867,4 кв.м.

Наружные стены общей толщиной 640 мм предусмотрены следующей конструкции:

- наружный слой – лицевой кирпич;
- внутренний слой – керамический поризованный камень.

Перекрытия и покрытия – из сборных многопустотных железобетонных плит.

Кровля – плоская, совмещенная, рулонная с внутренним водостоком.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Проектом предусматривается: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, телефонизация – централизованные.

Отопление жилого дома и горячее водоснабжение предусмотрено поквартирное от индивидуальных настенных двухконтурных газовых котлов с закрытой камерой сгорания.

Класс энергоэффективности А+ (высочайший). 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, содержащую информацию об эффективном и безопасном его использовании.

3.4. Передать Участнику долевого строительства завершённую строительством квартиру **до 31 января 2024 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. 2.1 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.

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. 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.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. До подписания акта-приема передачи квартиры заключить договоры на поставку газа с компанией-поставщиком природного газа по ЧР АО «Газпром газораспределение Чебоксары» и специализированной обслуживающей организацией. Пройти инструктаж по «Правилам безопасного пользования газа в быту» с получением абонентской книжки на квартиру.

4.13. Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику затраты на приобретение газового котла, газовой плиты, стабилизатора напряжения для подключения газового котла, системы контроля загазованности, домофона, оборудования по учету и распределению воды, электричества, газа, предусмотренных проектом по данному объекту долевого строительства, помимо стоимости, указанной в п.5.1 договора. Оплата вышеуказанных затрат производится Участником долевого строительства в течение 30 календарных дней после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, до подписания акта приема-передачи квартиры.

4.14. Участник долевого строительства уполномочивает Застройщика на вывоз строительного мусора, образованного от строительномонтажных работ собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома поз. 2.7, 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.

4.15. 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:

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **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 ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены 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](mailto: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 настоящего 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.

**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 «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), 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 «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), 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 «ЦНС» 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 31 января 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.

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 организацией, 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 30.12.04 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.

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.

## 7. Особые условия

7.1. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен: с проектной документацией на строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома поз. 2.7 микрорайона № 2 жилого района «Новый город» г. Чебоксары, подготовленной Застройщиком и обязуется соблюдать рекомендации «Инструкции по эксплуатации жилых и нежилых помещений» (Регламента), полученной от Застройщика при приемке объекта долевого строительства. 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 входная металлическая дверь, межкомнатные двери отсутствуют,
- установлена трубка домофона для открывания входной двери в подъезд,
- внутренние кирпичные стены и оконные откосы оштукатурены с покрытием из шпатлевки,
- выполнена подготовка под полы, подготовка под полы лоджии отсутствует,
- смонтированы оконные блоки из ПВХ и подоконники из ПВХ, выполнено одинарное остекление лоджии, внутренняя отделка лоджии (балкона) отсутствует,
- смонтирована система отопления с установкой радиаторов и газового котла, газовой плиты, системы контроля загазованности, счетчика расхода газа,
- система холодного водоснабжения с установкой счётчика ХВС смонтирована до котла, остальное без разводки до сантехнических приборов и без установки водоразборной арматуры: без смесителей умывальников, моек, душа, ванной, и заглушена на тройниках к отводящим трубопроводам,
- система горячего водоснабжения смонтирована в пределах котла без разводки до сантехнических приборов, без установки водоразборной арматуры: без смесителей умывальников, моек, душа, ванной,
- система внутренней канализации с устройством стояков канализации (с закрытием коробом в кухне, в санузлах – без закрытия коробами), выполнена без установки ванной, умывальника, унитаза, мойки и без разводки к ним,
- внутренняя электропроводка выполнена с установкой в щите счетчика учета электроэнергии и автоматов, выключателей и розеток без установки патронов и ламп освещения,
- устройство ввода в квартиру слаботочных сетей, без разводки по квартире для подключения: телефона, телевидения, сети передачи данных (Интернет), проводного вещания.

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.

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, 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». 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.

При этом гарантийные обязательства Застройщика по настоящему пункту Договора не распространяются на следующее оборудование и изделия: газовый котел и газовая плита с комплектующими, стабилизатор напряжения для газового котла, система контроля загазованности, счетчик по учету расхода газа, электрический счетчик, счетчик по учету расхода холодной воды, сантехническая арматура, извещатели пожарно-дымовые автономные. Гарантийные сроки по вышеуказанному оборудованию и изделиям, устанавливаются и обязательства исполняются производителями, поставщиками

и продавцами данного оборудования и изделий. Подтверждающие гарантийные паспорта на оборудование и изделия участнику долевого строительства выдаются 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».

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

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.

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

- передачу кредитной организации (банку) в залог (ипотеку) земельного участка площадью 2 735,0 кв.м. с кадастровым номером 21:01:030208:7958, 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.  
ОГРН 1022101269673, ИНН/КПП  
2129003280/213001001  
Сайт Застройщика: [www.новыйгород21.рф](http://www.новыйгород21.рф),  
телефон: (8352) 64-03-40, 64-08-46.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

Генеральный директор АО «СЗ «Инкост»

\_\_\_\_\_ В.И. Скосырский

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_