

Договор № XXX/XX-18
участия в долевом строительстве

город Чебоксары

«XX» XXXXX 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ИмпериалСтрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Алексеева Евгения Александровича действующего на основании Устава с одной стороны и

Граждан -ин (-ка) РФ XXXXXXXX, XX.XX.XXXX года рождения, паспорт XXXX № XXXXXX выдан XX.XX.XXXX г. XXXX РОВД гор.Чебоксары Чувашской Республики, зарегистрированная по адресу: XXXXXX, г.Чебоксары, ул.XXXXXX, д. XX, кв.XX, телефон: 8-XXX-XXX-XX-XX, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется построить **Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания и автостоянкой по ул. Калинина г. Чебоксары ЧР** (далее - «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект(ы) долевого строительства, указанные в п. 1.2 настоящего договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект(ы) долевого строительства в указанном Жилом доме с последующим оформлением в собственность.

1.1.1. Жилой дом состоит из двух блок-секций: «А» и «Б» и расположен на земельном участке с кадастровым номером 21:01:030105:207 по адресу: Чувашская Республика, город Чебоксары, ул. Калинина, д. 86 (адрес, указанный в настоящем пункте, является строительным, почтовый адрес будет присвоен Жилому дому после проведения технической инвентаризации).

1.1.2. Основные характеристики Жилого дома: монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие), облицовочный слой; материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон, класс энергосбережения по проекту - А+ (высокий, согласно СП 50.13330.2012), класс сейсмостойкости - до 6 баллов, этажность: блок-секции «А» - 25, блок-секции «Б» - 20; общая площадь здания 20 052,58 кв.м.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору (далее по тексту настоящего договора – Объект) является жилое помещение:

 комнатная квартира в Блок-секции « », расположенная на этаже (жилом), под условным номером . Расположение Объекта указано в Техническом описании объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему договору).

Характеристика Объекта:

Этаж (жилой)	№ квартиры (строит.)	Кол-во комнат	Общая* приведенная площадь, кв. м	Общая** проектная площадь кв. м	Жилая проектная площадь кв. м	Площадь лоджии по проекту кв.м. (с коэфф. 0,5)

* под общей приведенной площадью Объекта (далее - общая приведенная площадь Объекта) понимается оплачиваемая Участником долевого строительства сумма площадей всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного назначения с коэффициентом 1,0, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте. При расчете общей приведенной площади учитывается площадь лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5.

** под общей проектной площадью Объекта понимается сумма площадей всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте, за исключением площади балконов (лоджий).

По окончании строительства Объект передаётся Участникам долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- установлена входная дверь;
- установлены окна со сливами снаружи, установлена балконная дверь;
- установлены приборы учета (с условием их дополнительной оплаты);
- выполнен ввод электроснабжения до распределительного щита; выполнена электрическая разводка системы освещения;

- внутриквартирные перегородки – гипсовые пазогребневые плиты с затиркой швов;
- перегородки санузлов – гидрофобизированные гипсовые пазогребневые плиты с затиркой швов;
- межквартирные стены – пенобетонные блоки с затиркой швов;
- наружные стены – внутренняя верста из пенобетонных блоков, утеплитель – минераловатная плита, облицовка – композитный материал;
- полы - цементно-песчаная стяжка; гидроизоляция полов выполняется в ванной комнате и санузле;
- выполнены работы по монтажу сантехнических стояков водоснабжения и канализации с запорной арматурой;
- выполнена трубная разводка отопления, установлены приборы отопления согласно проекта; установлены поквартирные терморегуляторы отопления (с условием их дополнительной оплаты);
- выполнен ввод в квартиру систем кабельного телевидения, проводного радиовещания, телефонной связи, сети «Интернет»;
- установлена балконная рама, выполнено остекление лоджий (с условием дополнительной оплаты).

1.3. Плановый срок окончания строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию – 4 квартал 2020 года.

Срок для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 6 месяцев со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 2 квартала 2021 года.

По письменному соглашению сторон срок передачи Объекта Участнику долевого строительства может быть изменен.

1.4. Основанием для заключения настоящего договора являются следующие документы:

1.4.1. Разрешение на строительство Многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания и автостоянкой по ул.Калинина г.Чебоксары ЧР № 21-01-10-2018 выдано Администрацией города Чебоксары «23» января 2018 года.

1.4.2. Свидетельство о государственной регистрации права 21 АБ 288460, выдано 15.01.2015 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Чувашской Республике на земельный участок общей площадью 5581 кв.м. с кадастровым номером 21:01:030105:207.

1.4.3. Проектная декларация на строительство Жилого дома, размещенная на сайте: www.империялстрой.com Дата размещения проектной декларации: «02» декабря 2016 г.

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

2. Цена договора и порядок оплаты

2.1. Стоимость 1 квадратного метра общей приведенной площади Объекта на момент заключения договора на участие в долевом строительстве составляет _____ рублей.

Стоимость Объекта определяется как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. общей приведенной площади Объекта на общую площадь Объекта долевого строительства (с учетом коэффициента 0,5 для лоджий) и на момент подписания настоящего Договора составляет: _____ рублей.

Указанная стоимость 1 квадратного метра Объекта действительна при условии полной оплаты в срок, указанный в п. 2.4. договора. По истечении указанного срока стоимость одного квадратного метра неоплаченной площади Объекта может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, в том числе в случае изменения стоимости строительных материалов, работ, услуг, экономической ситуации на строительном рынке и т.д., при этом стоимость 1 квадратного метра оплаченной площади Объекта изменению не подлежит.

Информация об изменении стоимости одного квадратного метра размещается Застройщиком на сайте www.империялстрой.com и контролируется Участником долевого строительства самостоятельно.

2.1.1. Стороны договорились, что в стоимость Объекта входят средства на оплату услуг Застройщика.

В стоимость Объекта включена также сумма возмещения Застройщику затрат на строительство (создание) многоквартирного дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по строительному контролю за строительством и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества специализированных организаций; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной без-

опасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов: строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, в том числе: затраты на технологическое присоединение к электрическим и тепловым сетям, затраты на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения, работ и услуг по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Жилого дома, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; установка и стоимость технологического и инженерного оборудования необходимого для целевого использования Объекта долевого строительства, компенсацией затрат Застройщика, связанные с регистрацией настоящего договора, а также иные затраты в соответствии с действующим законодательством.

В цену настоящего договора не включены затраты Участника долевого строительства, связанные с оформлением Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. настоящего договора, в собственность Участника долевого строительства.

2.2. Дополнительно к стоимости Объекта (цене Договора) Участник долевого строительства осуществляет доплату за приборы учета (воды, электроэнергии, тепловой энергии на отопление), поквартирные терморегуляторы отопления, установку домофона, остекление балконов (лоджий), а также оплачивает стоимость работ по технической инвентаризации и паспортизации Объекта, жилых и нежилых помещений (входящих в состав общего долевого имущества Участников долевого строительства в Жилом доме).

2.3. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

Если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства (с коэффициентом) будет больше площади, указанной в пункте 1.2. договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика в размере, определяемом исходя из стоимости 1 кв.м., действующей на момент последнего платежа за Объект.

Если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства (с коэффициентом) будет меньше площади, указанной в пункте 1.2. договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п. 2.1. настоящего Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании письменного заявления в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

2.4. Оплата стоимости Объекта производится Участником долевого строительства за счёт собственных денежных средств путем зачисления денежных средств в сумме, указанной в п. 2.1. договора, на расчетный счет Застройщика **не позднее пяти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.**

2.4.1. Оплата стоимости Объекта Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика производится по следующим реквизитам:

Получатель: ООО «ИмпериалСтрой»

ИНН 2130147880 КПП 213001001

Р/с 40702810629040002531 в ФИЛИАЛЕ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»

К/с 30101810200000000824, БИК 042202824

Стороны имеют право согласовать иные сроки и способы оплаты, не запрещенные законодательством РФ.

2.5. В случае если фактические затраты на строительство (создание) Объекта оказались меньше тех, которые учитывались при определении стоимости Объекта настоящего договора, полученная Застройщиком экономия является собственностью Застройщика и возврату (распределению) не подлежит. Указанные денежные средства остаются в распоряжении Застройщика, используются по его усмотрению.

Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

2.6. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в документах о праве собственности на Объект, на основании п.5 ст. 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, будет указана общая площадь квартиры без учета площади лоджии (балкона), а также о том, что класс энергетической эффективности построенного Жилого дома будет определяться в соответствии с утвержденными правилами

определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов и может отличаться от предусмотренного настоящим договором класса энергосбережения.

2.7. Справка о полной оплате стоимости Объекта долевого строительства выдается Участнику долевого строительства только после оплаты последним Цены договора в полном объеме, с учетом положений п.п. 1.2., 2.2. и раздела 2 договора, а также уплаты возможных пеней за просрочку исполнения обязательств и компенсации расходов по оплате коммунальных услуг и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.8. Обязательство по внесению суммы долевого участия может быть исполнено за Участника долевого строительства по его заявлению любым юридическим или физическим лицом.

2.9. Денежные обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

2.10. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств по Договору, считается, что Участник долевого строительства нарушает Договор, права других будущих собственников помещений в Жилом доме и утрачивает право требовать от Застройщика передачи ему Объекта до полного исполнения обязательств.

2.11. Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику дополнительно к основной цене Объекта (п. 2.1. договора) стоимость приборов учета воды, электроэнергии и тепловой энергии, остекления балкона (лоджии), а также стоимость их монтажа не позднее срока, определенного Застройщиком.

2.12. По настоящему Договору Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства встроенно-пристроенных помещений (офисы общественно-административного назначения) и машино-мест на автостоянке в Жилом доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения и машино-места. Все права на встроенно-пристроенные помещения (офисы общественно-административного назначения) и машино-места на автостоянке в Жилом доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без дополнительного на то согласия Участника долевого строительства.

2.13. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

2.14. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. настоящего договора, досрочно и единовременно.

2.15. Дополнительно Участник долевого строительства оплачивает Застройщику стоимость работ по технической инвентаризации и паспортизации Объекта, жилых и нежилых помещений (входящих в состав общего долевого имущества Участников долевого строительства в Жилом доме) до подписания акта приема-передачи Объекта.

3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности и права Застройщика

3.1.1. Застройщик обязуется представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике документы, необходимые для регистрации Договора на участие в долевом строительстве многоквартирного дома, а также для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект после сдачи Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.2. Застройщик обязуется организовать строительство Жилого дома, с привлечением подрядчиков, в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами, с выполнением работ по инженерному обеспечению, благоустройству и озеленению, а после ввода его в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект, указанный в п.1.2. настоящего договора.

Застройщик имеет право привлекать других участников долевого строительства для строительства Жилого дома.

3.1.3. Застройщик обязуется обеспечить подключение Жилого дома к инженерной инфраструктуре и передать от имени всех участников долевого строительства вновь построенные внешние сети (объекты инженерной инфраструктуры) и объекты благоустройства на баланс специализированных эксплуатирующих организаций (отдельного согласования (разрешения) Участника долевого строительства на это Заказчику не требуется).

3.1.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Жилой дома в эксплуатацию, Застройщик обязан передать Объект Участнику долевого строительства.

Застройщик вправе передать Объект Участнику долевого строительства ранее сроков, предусмотренных настоящим договором, о чем Участник долевого строительства должен быть предупрежден не

позднее, чем за 1 месяц. Участник долевого строительства обязан к моменту передачи оплатить стоимость Объекта (цену договора) а также произвести все иные платежи по договору полностью.

3.1.5. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в указанный срок, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление с предложением об изменении срока передачи Объекта.

3.1.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручив его Участнику долевого строительства лично под расписку уведомление со следующей информацией: о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о сроке и порядке приемки Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

3.1.7. Застройщик, получивший разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома обязан подготовить и передать Участнику долевого строительства документы (акт приема-передачи Объекта, справку об отсутствии задолженности, документы по технической инвентаризации Объекта, инструкции и руководства по эксплуатации Объекта в целом, приборов и оборудования, установленных в нём и т.д.) (далее по тексту – «Документы»), необходимые для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект и его надлежащей эксплуатации.

Все расходы по оформлению технических документов и права собственности на Объект в регистрирующем органе Участник долевого строительства несет самостоятельно.

Передача Участнику долевого строительства Документов производится в офисе Застройщика. Исполнение Застройщиком обязательств, установленных п.3.1.7. Договора, а также передача Документов, необходимых для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект, производится только при условии исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате общей суммы долевого участия, указанной в разделе 2 (Цена договора и порядок оплаты) настоящего договора.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного Акта приема - передачи Объекта.

3.1.8. Застройщик передает завершенный строительством многоквартирный Жилой дом на обслуживание в порядке, предусмотренном положением п.п. 13 и 14 ст.161 Жилищного кодекса РФ

3.1.9. Застройщик несет риск случайной гибели и повреждения, а также ответственность за сохранность, содержание в надлежащем техническом состоянии Объекта до его приемки Участником долевого строительства. По истечении указанного срока все риски случайной гибели, повреждения, а также ответственность за сохранность Объекта переходят на Участника долевого строительства.

3.1.10. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить в установленном порядке изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, в проект строительства указанного Жилого дома (в том числе связанные с изменением этажности, объемно-планировочных решений, внутренней отделки помещений и т.д.), в разрешение на строительство, проектную декларацию.

3.2. Обязанности и права Участника долевого строительства

3.2.1. Участник долевого строительства обязуется своевременно и в полном объеме произвести оплату строящегося Объекта на условиях настоящего договора.

3.2.2. Участник долевого строительства или его уполномоченный представитель (по заверенной нотариально доверенности) обязан принять Объект в течение 7 (семи) рабочих дней с даты указанной в уведомлении Застройщика и оформить в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ЧР право собственности на Объект.

3.2.3. В случае наличия замечаний по объему выполненных работ в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения ключей от Объекта представить представителю Застройщика перечень замечаний в письменном виде. Данные замечания отражаются в двухстороннем акте составленном Застройщиком совместно с Участником долевого строительства, который должен быть составлен в течении 7 (семи) рабочих дней с момента получения Застройщиком претензии от Участника долевого строительства.

Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в разумные сроки, согласованные с Участником долевого строительства.

3.2.4. В течение срока, установленного законом с даты указанной в уведомлении о готовности Объекта к передаче, подписать и принять документы, необходимые для оформления права собственности на Объект. В случае невозможности по уважительным причинам принять в установленный срок документы, Участник долевого строительства обязан назначить уполномоченного представителя и об этом письменно сообщить Застройщику, в противном случае Застройщик считается исполнившим свое обязатель-

ство по передаче Документов надлежащим образом.

3.2.5. При уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта по акту приема-передачи, Застройщик по истечению одного месяца с даты, указанной в п.1.3. настоящего договора или в уведомлении, отправленном Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.1.6. настоящего договора, составляет односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта, ответственность и расходы по его содержанию признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного акта.

3.2.6. До государственной регистрации права собственности на Объект не производить в нём без согласования с Застройщиком, проектной организацией, надзорными органами, иными аналогичными организациями, осуществляющими контроль над строительством и его соответствием проекту, перепланировок, переоборудования, изменений в несущих конструкциях. Риск и ответственность за производство указанных работ, все согласования по их проведению, а также регистрация в соответствующих органах в полном объеме лежат на Участнике долевого строительства.

В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства работ по изменению планировки Объекта или по установке внутреннего оборудования, не предусмотренного проектом на строительство Жилого дома и создающих физическую угрозу для Объекта, Застройщик вправе ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ на Объект. При этом Застройщик взыскивает с Участника долевого строительства сумму денежных средств, необходимую для приведения Объекта в состояние, предусмотренное проектом, при этом стоимость самовольно выполненных Участником долевого строительства строительно-монтажных работ на Объекте возмещению не подлежит.

3.2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего договора и подписания сторонами передаточного акта приема – передачи Объекта.

3.2.8. Участник долевого строительства обязан оформить (зарегистрировать) после подписания акта приема-передачи за свой счет право собственности на переданный Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и оплатить в полном объеме все расходы, связанные с оформлением технической документации и регистрацией права собственности на Объект.

3.2.9. Со дня передачи Объекта по акту приема - передачи расходы по оплате коммунальных услуг, по содержанию мест общего пользования и придомовой территории в полном объеме несет Участник долевого строительства.

В течение 3 (трех) дней с момента получения свидетельства о праве собственности на Объект, заключить договор на коммунальное обслуживание Объекта и нести расходы пропорционально своей доли в Жилом доме с эксплуатирующей организацией.

3.2.10. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4. Особые условия

4.1. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией, а также об условиях страхования страховой компанией ответственности Застройщика. Данная информация Участнику долевого строительства понятна, возражений не имеется.

Замена по инициативе Участника долевого строительства объемно-планировочных решений и внутренней отделки помещений до ввода Жилого дома в эксплуатацию и подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи на Объект не допускается. До ввода Жилого дома в эксплуатацию и подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи на Объект, Участник долевого строительства не имеет права привлекать других подрядчиков для выполнения отделочных и других работ.

4.2. Участник долевого строительства поручает Застройщику от своего имени безвозмездно передать наружные инженерные сети, составляющие его долю, определенную пропорционально площади Объекта долевого строительства в общей долевой собственности, эксплуатирующим организациям после приемки их комиссией в эксплуатацию. Застройщик в целях исполнения договора за счёт средств Участника долевого строительства осуществляет инвестирование в объекты капитального строительства инженерной и коммунальной инфраструктуры, необходимые для завершения строительства Жилого дома в рамках настоящего Договора 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, необходимыми для ввода

Жилого дома в эксплуатацию.

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.

4.3. Настоящим договором установлен запрет на уступку права требования неустойки по настоящему Договору участия в долевом строительстве от Участника долевого строительства третьему лицу без письменного на то согласия Застройщика и одновременной уступки права требования на Объект долевого строительства.

5. Гарантии качества

5.1. Предметом гарантии является Объект долевого строительства, указанный в пунктах 1.1., 1.2. настоящего Договора. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации, строительным нормам и правилам, техническим регламентам, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. Гарантийный срок для Объекта на виды работ, оборудование и изделия (при условии надлежащей эксплуатации и ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами) составляет:

- несущие конструкции: фундаменты, стены наружные, внутренние, плиты перекрытия, кровля и т.п. (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого дома) - 5 лет;

- радиаторы, трубы подачи воды и тепла, канализации, фитинги, коллекторы, технологическое и инженерное оборудование – 3 года;

- приборы (счетчики) учета, оконные конструкции, балконные рамы, фурнитура оконных конструкций – согласно паспортов изделий (или оборудования) поставщика (или продавца) данного оборудования или изделия.

5.3. Гарантийные сроки, установленные п. 5.2. настоящего договора исчисляются со дня подписания первого акта о передаче Объекта долевого строительства в Жилом доме.

5.4. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170.

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

5.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, что это выявлено в течение гарантийного срока.

5.7. В случае обнаружения недостатков Объекта Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию свидетельства о праве собственности на Объект, копию настоящего Договора, копию акта приема-передачи на Объект и документы, обосновывающие заявленные требования.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

6.2. 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.

6.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику, наряду с залогом, обеспечивается обязательным отчислением (взносом) в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, созданный в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О

публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

6.4. Сторона, которая не может выполнить обязательства по настоящему договору, должна своевременно, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

6.5. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, с направлением по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, письменного уведомления о расторжении Договора Застройщиком. Фактически внесенная сумма (долевого участия) возвращается Участнику долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

6.6. Расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства производится в порядке, предусмотренном Федеральным Законом РФ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.7. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.2.6. Договора, все возникшие в связи с этим убытки подлежат возмещению за счет Участника долевого строительства.

7. Прочие условия

7.1. Участник долевого строительства уведомлен, что согласно Свидетельству о государственной регистрации права 21 АБ 288460, выданному 15.01.2015 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Чувашской Республике земельный участок общей площадью 5581 кв.м. с кадастровым номером 21:01:030105:207 принадлежит Застройщику на праве собственности.

В соответствии с положениями ст.13 Федерального закона РФ №214-ФЗ обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности для строительства многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости.

7.2. Участник долевого строительства согласен, что с момента государственной регистрации права собственности на Объект(ы) ко всем участникам долевого строительства переходит право общей долевой собственности на земельный участок, указанный в пункте 7.1. настоящего Договора.

7.3. Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в передаче Объекта, оговоренного п. 1.2. настоящего Договора, до исполнения последним в полном объеме обязательств, установленных в Договоре.

7.4. Своей подписью под настоящим договором Участник долевого строительства подтверждает, что с проектной декларацией, проектной документацией на строительство Жилого дома и Объекта, а также данным Договором он ознакомлен и возражений не имеет.

7.5. Неотъемлемой частью настоящего договора является Техническое описание объекта долевого строительства (план этажа и план квартиры) (Приложение № 1).

7.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства уточняется в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

7.7. Участник долевого строительства обязан письменно (при необходимости - с приложением копий документов), извещать Застройщика об изменении адреса фактического места жительства, телефонов,

изменении паспортных данных, замене документов, удостоверяющих личность, выдаче доверенности на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, в трехдневный срок с момента наступления такого события. В противном случае Участник долевого строительства несет риск убытков, причиненных в результате несвоевременного либо ненадлежащего уведомления Застройщика о каких-либо событиях и фактах, имеющих значение для надлежащего исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

7.8. Обязательства Застройщика по уведомлению о тех или иных фактах или событиях, связанных с исполнением настоящего договора, считаются исполненными надлежащим образом со дня направления

Участнику долевого строительства заказного письма и/ или ценного письма с уведомлением и описью вложения по известному ему адресу.

7.9. Застройщик вправе ввести в эксплуатацию Жилой дом досрочно, при этом Участник долевого строительства обязан полностью произвести оплату по Договору в сроки, указанные в соответствующем уведомлении, направленном Участнику.

7.10. С момента ввода Жилого дома в эксплуатацию, места общего пользования: межэтажные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и вентиляционные шахты, коридоры, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, технические помещения для обслуживания, помещения чердака, кровля, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, непосредственно используемые для обеспечения нормальной эксплуатации и жизнеобеспечения Жилого дома, поступают в общую долевую собственность собственников квартир. Для эксплуатации и обслуживания, указанные помещения и оборудование Застройщик передает Управляющей компании или ТСЖ.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства даёт своё согласие Застройщику и отказывается от оборудования мусоропровода в местах общего пользования на межэтажных площадках.

7.11. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается до подписания сторонами передаточного акта, после уплаты Застройщику цены договора. Договор уступки права требования может быть оформлен по предлагаемой Застройщиком форме. При этом, обязанность по предоставлению указанного договора Застройщику лежит на новом Участнике долевого строительства.

7.12. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только с согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства (или) новый участник долевого строительства.

7.13. В случае переоформления по просьбе Участника долевого строительства прав и обязанностей вытекающих из Договора на другое лицо, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику услуги по переоформлению вознаграждение в сумме равной 2 000 (Две тысячи) рублей.

8. Рассмотрение споров

8.1. Споры, возникшие при исполнении и толковании условий Договора, подлежат урегулированию в претензионном порядке. Претензия должна быть рассмотрена Стороной в течение 15 (пятнадцати) дней с момента ее получения, если иные сроки не установлены законом.

8.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении заявленной претензии, либо неполучении ответа на нее, спор подлежит урегулированию в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Заключительные положения

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

С момента вступления в силу Договора все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются сторонами в письменном виде и являются его неотъемлемой частью.

9.3. Все уведомления по Договору производятся Сторонами в письменном виде путем направления писем, телеграмм либо факсимильных сообщений по адресам, указанным в разделе 11 Договора.

9.4. В случае изменения адреса, расчетного счета или обслуживающего банка, смены фамилии, паспортных данных Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга. При этом риски неполучения, либо несвоевременного получения соответствующих уведомлений относятся на сторону не сообщившую (либо несвоевременно сообщившую) об изменении соответствующих данных.

9.5. В целях исполнения и реализации прав и обязанностей по Договору Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает свое согласие Застройщику на сбор, накопление и обработку своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2006

года №152-ФЗ «О персональных данных».

Участник долевого строительства осознает, что его персональные данные, указанные в Договоре, а также иные данные относящиеся к личности Участника долевого строительства, доступные или известные Застройщику в любой конкретный момент времени будут проходить обработку Застройщиком и иными организациями, задействованными в исполнении Договора и будут являться общедоступными.

9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.7. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома составлен в 3-х (Трёх) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ЧР.

10. Приложение

10.1. Приложение №1 – Техническое описание объекта долевого строительства.

11. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

ООО «ИмпериалСтрой»

Юридический адрес: 428022, Чувашская Республика, г. Чебоксары, переулок Молодежный, д.2/86

Почтовый адрес: 428009, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Университетская, 5А

ОГРН 1142130017094 ИНН 2130147880 КПП 213001001

Р/с 40702810629040002531 в ФИЛИАЛЕ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»

К/с 30101810200000000824, БИК 042202824

сайт: www.империалстрой.com

Директор

_____ Е.А. Алексеев

М.П.

Участник долевого строительства:
