

**Договор №
на участие в долевом строительстве**

город Новочебоксарск

«__» апреля 2017 года

Участники строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-Строй» (ООО «Альфа-Строй»), в лице директора Инкина Владимира Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт серии _____ выдан _____ года Отделом УФМС России по Чувашской Республике в городе Новочебоксарск, зарегистрирован _____. по адресу: г. Новочебоксарск, ____ дом ____ квартира ____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование. Правовое обеспечение Договора.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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».

1.2. Обязательство Застройщика по Страхованию гражданской ответственности обеспечено заключением договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее - договор страхования) со страховой организацией Обществом с ограниченной ответственностью Страхование общество «Верна» от 10.03.2017г за №280001/17/00688/6321003, в соответствии с п.2, ст.12.1 и ст.15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Сведения О Страховщике - Общество с ограниченной ответственностью Страхование общество «ВЕРНА»; место нахождения – 350015, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40; ИНН 7723011286; КПП 231001001; Лицензия на осуществление страхования СИ № 3245 выдана 17.09.2015г. Центральным банком Российской Федерации (Банк России). Информация о деятельности Страховщика согласно ст. 6 Закона Российской Федерации от 27.11.1992 № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» размещена на сайте: www.verna-group.ru.

«Правила страхования» - утвержденные Страховщиком Правила страхования Гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (размещены на сайте: www.verna-group.ru).

1.3. В соответствии со ст. 13 Федерального закона 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» оформляется Залог земельного участка с кадастровым номером 21:02:010219:7 расположенный по адресу: Чувашская Республика, город Новочебоксарск, бульвар Зеленый, д. 2А, площадью 10045кв.м. и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости в пользу Участников долевого строительства.

1.4. Застройщик осуществляет строительство на основании:

- Разрешения на строительство №21-24-39-2015, выданного 10 сентября 2015г. Администрацией г. Новочебоксарска Чувашской Республики.

- Права собственности на предназначенный для строительства Многоквартирного дома земельный участок с кадастровым номером 21:02:010219:7 расположенный по адресу: Чувашская Республика, город Новочебоксарск, бульвар Зеленый, д. 2А, площадью 10045кв.м., что подтверждается свидетельством серия АА 21 номер 043079 о государственной регистрации права выданным 10 апреля 2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

- Проектной декларацией, размещенной на сайте www.любимыйдом21.рф в соответствии с Федеральным законом «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 10 августа 2015 года и внесенных изменений в проектную декларацию.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором (далее - Договор) срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 2 этап строительства Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями поз.17 по бульвару Зеленый, 2А г. Новочебоксарск, расположенного по адресу: Чувашская Республика, город Новочебоксарск, бульвар Зеленый, д. 2А, именуемого в дальнейшем Объект, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию 2 этапа строительства передать Квартиру, указанную в п. 2.2. Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется, в порядке и на условиях Договора, уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру.

Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями поз.17 по бульвару Зеленый, 2А г. Новочебоксарск, строительство которого ведет Застройщик в три этапа строительства, расположен на земельном участке 21:02:010219:7, по адресу: Чувашская Республика, город Новочебоксарск, бульвар Зеленый, д. 2А, площадью 10045 кв.м., что подтверждается свидетельством серия АА 21 номер 043079 о государственной регистрации права выданным 10 апреля 2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями поз.17 по бульвару Зеленый, 2А г. Новочебоксарск запроектирован 10-ти этажным (в том числе: цокольный и подвальный этаж), состоит из пяти блок – секций, общей площадью 17191,3 кв.м., общая площадь квартир – 16370,4 кв.м.

Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями поз.17 по бульвару Зеленый, 2А г. Новочебоксарск имеет следующие характеристики:

1 этап строительства (блок-секции «А» и «Б»): этажность 10 эт. (в том числе один цокольный этаж), площадь участка - 0,4203га, площадь застройки - 1124,3кв.м., площадь жилого здания – 8372,7кв.м., количество квартир, всего – 126, общая площадь квартир - 6302,5кв.м., в том числе: квартиры студии – 18, 1 – комнатных – 46, 2 – комнатных – 53, 3 – комнатных – 9, количество встроенных помещений – 6, общая площадь встроенных помещений – 462,0кв.м;

2 этап строительства (блок-секции «В» и «Г»): этажность 10 эт. (в том числе один цокольный этаж), площадь участка - 0,3312га, площадь застройки - 1142,3кв.м., площадь жилого здания – 8437,6кв.м., количество квартир, всего – 124, общая площадь квартир - 6351,5кв.м., в том числе: квартиры студии – 17, 1 – комнатных – 44, 2 – комнатных – 54, 3 – комнатных – 9, количество встроенных помещений – 5, Общая площадь встроенных помещений – 346,1кв.м.;

3 этап строительства (блок-секция «Д»): этажность 10 эт. (в том числе один подземный этаж), площадь участка - 0,253га, площадь застройки - 640,4кв.м., площадь жилого здания – 4903,4кв.м., этажность здания – 10 эт., общая площадь квартир - 3716,4кв.м., количество квартир, всего – 72, в том числе: 1 – комнатных – 36, 2 – комнатных – 36.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями поз.17 по бульвару Зеленый, 2А г. Новочебоксарск в соответствии с проектной документацией:

– вид, назначение, этажность – кирпичный 10-этажный жилой дом, который состоит из 322 квартир и 11 нежилых помещений;

– общая площадь – 17191,3 кв. м;

– Наружные стены предусмотрены толщ. 640 мм: внутренняя верста толщ. 510 мм из камня с пазогребневым соединением и облицовкой лицевым керамическим кирпичом толщ. 120 мм из одинарного лицевого силикатного белого кирпича и керамического согласно цветовому решению фасадов; внутренние стены из керамического рядового полнотелого кирпича, межквартирные перегородки – из камня керамзитобетонного КСР толщ. 190 мм, межкомнатные перегородки и перегородки в туалетах – из пазогребневых гипсовых плит толщ. 80 мм, перегородки в ванных комнатах - из керамического рядового полнотелого кирпича толщ. 120 мм.

– перекрытия и покрытие – из сборных многопустотных железобетонных панелей;

– класс энергоэффективности – А+(очень высокий)

– сейсмостойкость – район не относится к сейсмически опасным

2.2. Объектом долевого строительства является Квартира (жилое помещение), далее по тексту Договора - Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию 2 этапа строительства и входящая в состав Объекта.

План Квартиры и ее техническое описание приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Квартиры является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без установки межкомнатных дверей, осветительных приборов, подоконных досок, москитных сеток, сантехнического оборудования (унитаз, умывальник, раковина, ванна). «Чистовая» отделка, в том числе шпаклёвка потолков, стен, перегородок не выполняется.

2.3. Указанный в п.2.1. настоящего договора 2 этап строительства будет введен в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2019 года. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод 2 этапа строительства в эксплуатацию не позднее 30 апреля 2020 года. Указанный настоящим пунктом срок передачи Квартиры может быть изменен в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами, и регистрироваться за счет средств Участника долевого строительства.

2.5. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по вводу в эксплуатацию 2 этапа строительства и передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

3. Цена договора и порядок внесения платежей.

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора на момент его заключения составляет **2 159 000 (Два миллиона сто пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек**. Цена Договора включает в себя стоимость вознаграждения услуг Застройщика в размере 7% от Цены Договора, что на момент заключения Договора составляет 151 130 (Сто пятьдесят одна тысяча сто тридцать) рублей 00 копеек.

3.2.1. Цена Договора уплачивается в следующие сроки платежей в **2 159 000 (Два миллиона сто пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек** в течении **пяти** рабочих дней с момента государственной регистрации данного договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, ;

3.3. Общая приведенная площадь Квартиры может быть изменена по результатам инвентаризации, произведенной органом технического учета и технической инвентаризации, при этом корректировка цены настоящего договора не производится в случае наличия разницы в площади построенной Квартиры (включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти) в сторону уменьшения или увеличения по сравнению с общей приведенной площадью Квартиры (кроме случая, когда такая разница превышает 5% (пять) процентов). Указанная в п. 2.2. настоящего Договора Квартира передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи согласно фактическим инвентаризационным данным на момент ввода 2 этапа строительства в эксплуатацию. При совершении Участником долевого строительства уступки прав (цессии) по настоящему Договору третьему лицу, права переходят к третьему лицу с учетом положений настоящего пункта.

3.4. Все изменения, касающиеся цены Договора, подтверждаются дополнительным соглашением, заключенным между сторонами, подлежащим государственной регистрации.

3.5. Право на общее имущество в жилом доме возникает одновременно с передачей Квартиры, отдельным актом не оформляется и Участником долевого строительства отдельно не оплачивается.

3.6. Нарушение срока оплаты, установленного п.3.2.1. Договора, более чем на два календарных месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

3.7. Стороны договорились, что до момента окончательного расчета между сторонами Квартира будет находиться в залоге у Застройщика. За Застройщиком сохраняется право на получение дополнительного дохода в виде экономии средств долевого строительства. Дополнительным доходом Застройщика признается экономия средств долевого строительства, определяемая как разница между полученными (подлежащими к получению) средствами Участника долевого строительства и затратами Застройщика на строительство Многоквартирного дома и оплату услуг Застройщика.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

- 4.1.1.** Выполнять свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом и в срок.
- 4.1.2.** Обеспечить предоставление Участнику долевого строительства необходимых для государственной регистрации настоящего Договора документов в установленном законом порядке.
- 4.1.3.** Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению, в соответствии со ст. 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г., при этом Застройщик самостоятельно определяет порядок расходования денежных средств, полученных от Участника долевого строительства.
- 4.1.4.** Вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного дома, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.
- 4.1.5.** Ежеквартально вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года и размере кредиторской и дебиторской задолженности.
- 4.1.6.** Опубликовать изменения, указанные в п.п.4.1.4 и 4.1.5. настоящего Договора, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации для опубликования Проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию.
- 4.1.7.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.
- 4.1.8.** В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства оформляется дополнительным письменным соглашением Сторон, подлежащим государственной регистрации.
- 4.1.9.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, Инструкции владельца квартиры.
- 4.1.10.** Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 4.1.11.** Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, в следующих случаях и сроки:
- в случае, предусмотренном п.6.2. настоящего Договора, - в течение 30 календарных дней со дня получения письменного обращения от Участника долевого строительства о необходимости произвести перерасчет Цены Договора,
 - в случае отказа от исполнения настоящего Договора по инициативе Застройщика в одностороннем порядке, согласно п.6.2. настоящего Договора, - в срок 10 рабочих дней со дня его расторжения,
 - в случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по причинам, не зависящим от вины Застройщика, согласно п.5.2.3. настоящего Договора, - в течение 30 календарных дней с даты получения письменного уведомления Застройщиком.
- В случае расторжения Договора по иным основаниям Застройщик обязан возвратить Дольщику денежные средства в сроки, предусмотренные законодательством РФ.
- При расторжении договора возврат оплаченных денежных средств производится путем перечисления на лицевой счет Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре.
- 4.2.** Застройщик несет коммунальные и прочие расходы (техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или до момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п.9.5. настоящего Договора.
- 4.3.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта приема-передачи в одностороннем порядке.
- 4.4. Участник долевого строительства обязуется:**
- 4.4.1.** Своевременно оплатить Цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (передаточному акту) в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.4.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно уведомить об этом Застройщика в письменном виде способом, позволяющим подтвердить его получение.

4.4.4. Использовать Объект долевого строительства как жилое помещение и соблюдать требования законодательства РФ, предъявляемые к пользованию жилыми помещениями.

4.4.5. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Дольщик обязуется не производить в нем каких-либо перепланировок, сноса, переноса стен и перегородок, установки решеток, остекления, переустройства коммуникаций и т.д. без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией. В случае нарушения Дольщиком данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются Дольщиком.

4.4.6. В трехдневный срок письменно уведомлять о личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменении семейного положения, а также иных паспортных данных. Указанное уведомление должно быть направлено в адрес Застройщика ценным письмом с уведомлением, либо вручено под расписку уполномоченному представителю Застройщика. При несоблюдении данного условия вся корреспонденция, направленная Застройщиком по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считается полученной Участником долевого строительства.

4.4.7. В трехдневный срок письменно уведомлять Застройщика об изменении своих банковских реквизитов. Указанное уведомление должно быть направлено в адрес Застройщика в порядке идентичном установленному в п.4.4.6 настоящего Договора. При несоблюдении данного условия исполнение Застройщиком своих обязательств согласно указанным в настоящем Договоре реквизитам или имеющимся у него в наличии признается Сторонами надлежащим исполнением по Договору.

4.4.8. Осуществить в трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора представление предусмотренных законодательством РФ документов 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.

4.4.9. Обеспечить регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике собственными силами и за свой счет.

4.4.10. Своими силами и за свой счет оформить технический и кадастровый паспорт на Квартиру.

4.4.11. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.4 настоящего договора Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства, а именно: несет расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома пропорционально доле Квартиры в общем имуществе Многоквартирного дома, расходы по оплате услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, расходы по оплате коммунальных услуг, в том числе холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению, вывозу мусора, благоустройству территории.

4.4.12. Участник долевого строительства согласен на безвозмездную передачу сетей инженерно-технического обеспечения в собственность муниципального образования город Новочебоксарск Чувашской Республики. В связи с подписанием настоящего Договора Участником долевого строительства получения от него дополнительного письменного согласия на такую передачу не требуется.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком считаются исполненными при обязательном исполнении Участником долевого строительства следующих условий: при оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.6. Участник долевого строительства уведомлен, что в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на Квартиру, на основании п.5 ст.15 Жилищного кодекса Российской Федерации, будет указана общая площадь квартиры без учета площади балкона.

4.7. С момента государственной регистрации права собственности на жилое помещение (квартиру), в соответствии с частью 6 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного

кодекса Российской Федерации", частью 1 статьи 36, статьей 38 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 23 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" к собственнику жилого помещения (квартиры) переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и на земельный участок, на котором расположен законченный строительством Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5. Права сторон.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Изменить сроки строительства, в случае если строительство 2 этапа строительства не может быть завершено в срок, указанный п.2.3. Договора.

5.1.2. Подписать (составить) односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п.9.5. настоящего Договора, при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, в случае отказа или уклонения от его приемки Участником долевого строительства.

5.1.3. Досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, но только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию 2 этапа строительства Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями поз.17 по бульвару Зеленый, 2А г. Новочебоксарск (Блок-секции «В» и «Г»).

5.1.4. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства внести в проект незначительные архитектурные и структурные изменения, не ухудшающие потребительских качеств Объекта, а также заменить строительные материалы и оборудование на эквивалентные по качеству материалы и оборудование при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям СНиП, ТУ и проектной документации.

5.1.5. Отказаться от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.2.2. После уплаты Застройщику Цены Договора в полном объеме и при условии государственной регистрации Договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать свои права на Объект долевого строительства третьим лицам по договору уступки прав и иным соглашениям в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

5.2.3. Отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке по причинам, не зависящим от вины Застройщика, уведомив об этом Застройщика письменно с указанием причины расторжения с соблюдением требований п.6.6. настоящего Договора.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты Цены Договора Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, по письменному требованию Застройщика.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, по письменному требованию Участника долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, установленного п.7.2. настоящего Договора, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, Инструкции владельца квартиры, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта или перепланировки проведенных самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6.6. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ч. 3 и ч.4. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.7. В случае просрочки Участником долевого строительства срока сдачи документов на регистрацию Договора, указанного в п.4.4.8. Договора, Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за просрочку передачи Квартир по настоящему Договору и/или за просрочку оформления прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру, если такая задержка(просрочка) вызвана указанными действиями Участника долевого строительства.

6.8. Застройщик не несет ответственности:

6.8.1. В случае исполнения обязательства первоначальному кредитору, по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, если не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу и об изменении реквизитов Участника долевого строительства. В этом случае новый кредитор несет риск неблагоприятных последствий, вызванных отсутствием уведомления Застройщика о переходе прав кредитора, об отмене доверенности представителя, а совершенное исполнение признается исполнением надлежащему кредитору.

6.8.2. За несвоевременное или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных Договором, в том числе за убытки, причиненные Участнику долевого строительства таким несвоевременным, ненадлежащим исполнением.

6.8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

7. Гарантии качества.

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

7.2. Гарантийный срок на построенный Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства Застройщика по настоящему пункту договора не распространяются на следующее оборудование и изделия: оборудование по учету и распределению воды, автономные опико-электронные дымовые пожарные извещатели, домофон. Гарантийные обязательства по вышеуказанному оборудованию и изделиям исполняются поставщиками и продавцами данного оборудования и изделий.

Гарантийный срок на оконные блоки, дверные блоки, балконные рамы, фурнитуру дверных и оконных блоков, приточные клапана составляет 1 год с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

7.3. Отклонения от качества по вине Застройщика устраняются им за свой счет в сроки не более, чем 45 рабочих дней со дня предъявления претензии Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, после составления 2-стороннего акта.

7.4. Гарантийные обязательства, предусмотренные п.7.1. не подлежат исполнению, если Участник долевого строительства собственными силами, либо привлеченными третьими лицами (включая, но, не ограничиваясь подрядчиками, физическими лицами), без разрешения Застройщика произвел реконструкцию, перепланировку, переоборудование, замену, демонтаж несущих и ограждающих конструкций, межквартирных, межкомнатных стен или перегородок, целиком, либо их отдельных частей.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Уступка прав требований по Договору.

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора в полном объеме и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Договор уступки права требования должен содержать информацию об извещении Застройщика, что подтверждается подписью уполномоченного лица Застройщика и заверяется печатью организации. Участник долевого строительства, с которым Застройщик заключил Договор на участие в долевом строительстве Многоквартирного дома, обязуется предоставить копию подписанного договора об уступке права требования Застройщику в 3-дневный срок с момента его подписания, а также копию зарегистрированного договора - в 3-дневный срок с момента его государственной регистрации. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации, расходы по регистрации несут Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

9. Передача Объекта долевого строительства.

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком не позднее срока, указанного в п.2.3. настоящего Договора.

9.3. Участник долевого строительства, получивший Уведомление о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9.4. В случае, когда Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Застройщиком. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанным им в настоящем Договоре адресам.

9.5. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства получает фактический доступ к Объекту долевого строительства и обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя оплаты коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, Многоквартирного дома, пропорционально приобретаемой доле, а так же доле в местах общего пользования. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет риск случайной гибели Объекта долевого строительства, общего имущества Многоквартирного дома, а также риск причинения ущерба третьим лицам.

9.6. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в случае досрочного ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом срок и порядок расчетов, установленные настоящим Договором, остаются в силе.

10. Обеспечение исполнения обязательств по Договору.

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по:

-1) возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и (или) договором;

2) уплате участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что земельный участок, используемый для строительства Многоквартирного дома, находящийся у него в залоге, возможно будет передан в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости) № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г., с соблюдением требований установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.2. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.2.1. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

10.2.2. Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования, а также сведениями о Страховщике.

10.2.3. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Дома осуществляется в пользу выгодоприобретателей - Участников долевого строительства.

10.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

10.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16 июля 1998г.

10.5. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

10.5.1. истечения предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

10.5.2. прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 5 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

12. Особые положения.

12.1. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства обязуется соблюдать решение, которое будет принято на общем собрании будущих собственников помещений Многоквартирного дома относительно выбора способа управления Многоквартирным домом, а также относительно порядка и размера оплаты услуг за содержание и ремонт помещений Многоквартирного дома.

12.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.3. В случае возникновения разногласий и споров между Сторонами по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить такие споры и разногласия путем переговоров и подписания дополнительных протоколов (соглашений), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае невозможности разрешения таких споров и разногласий путем переговоров они разрешаются судом по подсудности и подведомственности в соответствии с требованиями установленными действующим законодательством РФ.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением с уведомлением.

12.6. Настоящий договор составлен и подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр передается Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства, один экземпляр - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в г. Новочебоксарск.

12.7. Приложения:

№ 1 - в составе «План Объекта долевого строительства» и «Технические характеристики Объекта долевого строительства».

13. О персональных данных.

«В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, в целях: внесения и хранения персональных данных в информационной системе Застройщика, заключения договора о приобретении объектов недвижимости, регистрации договоров в государственных органах, осуществляющих государственную регистрацию, оформления права собственности на объекты недвижимости, передачи многоквартирного дома на баланс эксплуатирующей организации, заключения договоров поставки воды, электро и теплоснабжения, рассылки писем, как электронным, так и почтовым сообщением. Участник долевого строительства дает согласие Страховщику (п. 1.2. настоящего Договора) на обработку своих персональных данных в целях исполнения договора страхования, заключаемого между Застройщиком и Страховщиком, Выгодоприобретателем по которому будет являться Участник долевого строительства. Под обработкой персональных данных понимается: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Под персональными данными понимается любая информация, относящаяся к Участнику долевого строительства, как к субъекту персональных данных, в том числе: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, паспортные данные, семейное положение, адрес местожительства, контактный телефон, другая информация, которая может потребоваться Застройщику и Страховщику в ходе исполнения Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Согласие вступает в силу со дня его подписания и действует в течение срока действия настоящего договора. Участник долевого строительства уведомлен о том, что он имеет право отозвать настоящее согласие в любой момент путем подачи Застройщику письменного заявления.

14. Реквизиты и адреса Сторон.

Застройщик:

ООО «Альфа-Строй»

Застройщик: ООО «Альфа-Строй»

Адрес местонахождения: 428003, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр-кт Ленина, д.25, к.1, пом. 4
Адрес для переписки: 428003, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр-кт Ленина, д.25, к.1, пом. 4
Телефон (8352) 62-67-51, 44-25-66, 44-31-22
ИНН / КПП 2130048663/213001001
Расчетный счет **40702810475000001251**
Наименование банка ПАО «Сбербанк» г. Чебоксары
Корр. счет 30101810300000000609
БИК 049706609
ОГРН 1082130015604
ОКПО 85856470
ОКВЭД 70.11

Участник долевого строительства:

Адрес местонахождения: Г. Новочебоксарск, =
Адрес для переписки: Г. Новочебоксарск, =
Телефон =
ИНН =
Расчетный счет =
Наименование банка Сбербанк России ПАО Доп. офис 8613/0109, г. Новочебоксарск ул. 10
Пятилетки,2
Расч.счет 42307810575041010960
Корр. счет
БИК

15. Подписи Сторон.

Застройщик:

Директор ООО «Альфа-Строй»

Инкин Владимир Петрович

подпись

Ф.И.О.

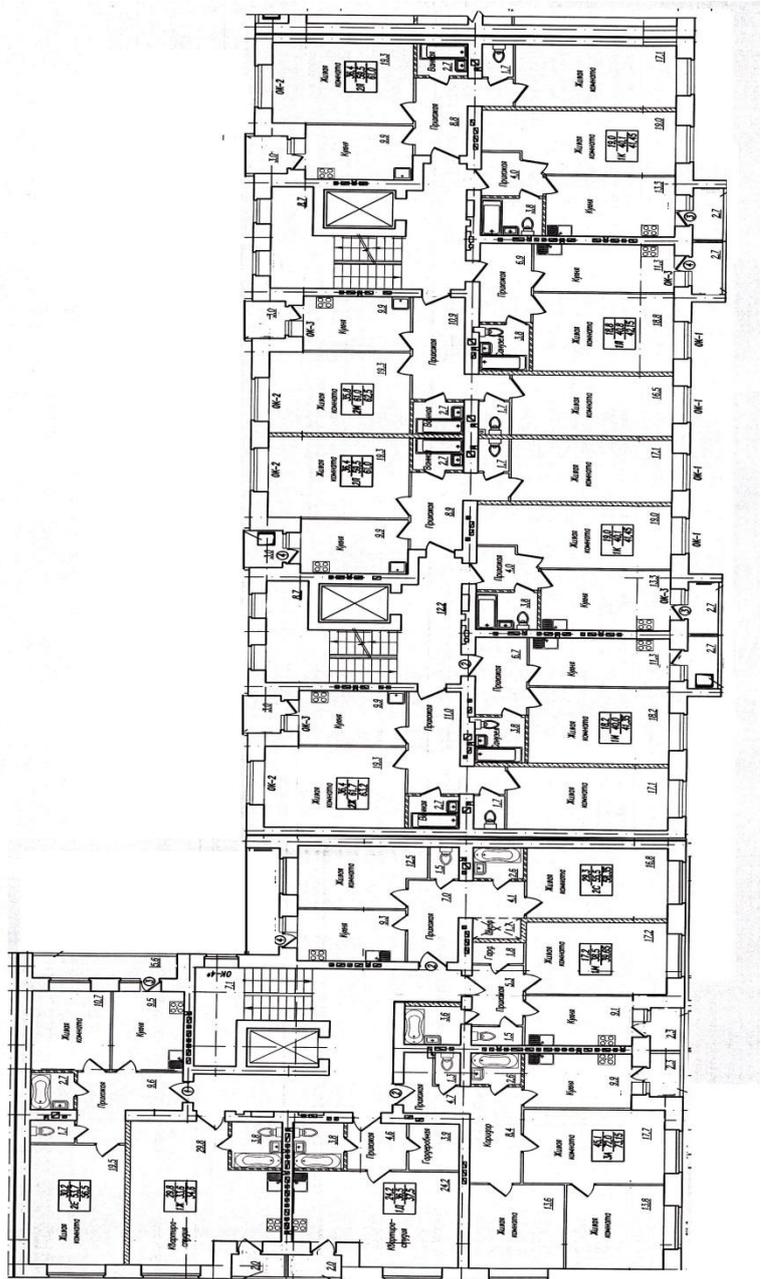
М.П.

Участники долевого строительства:

подпись

Ф.И.О.

План объекта долевого строительства
Выделенный объект - квартира № (строительный номер) на 8 этаже во подъезде, блок секция В



Директор
ООО «Альфа-Строй» _____

Инкин В.П.

Участник долевого строительства

Технические характеристики Объекта долевого строительства:

дом	Тип дома:	кирпичный 10-ти этажный 8-и подъездный жилой
	Подъезд:	2
	Блок-секция:	В
	Этаж:	8
	Условный (строительный) № квартиры:	68

Этаж	№ квартиры (строительный)	Наименование комнаты или отдельного помещения	Проектная площадь, кв.м.					Примечание	
			жилая	помещений вспомогательного использования	балконов	общая	площадь балконов (с коэфф. 0,5)	площадь квартиры с балконами (с коэфф. 0,5)	
8	68	Жилая	19,3			19,3		19,3	
		Жилая	17,4			17,4		17,4	
		Прихожая		11,0		11,0		11,0	
		Ванная		2,7		2,7		2,7	
		Туалет		1,7		1,7		1,7	
		Кухня		9,9		9,9		9,9	
		Балкон			3,0		1,5	1,5	
		ИТОГО:	36,7	25,3	3,0	62,0	1,5	63,5	

Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади жилого помещения (Квартиры) и площади лоджии с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти.

Квартира должна соответствовать проектной документации и техническим условиям, полученным для выполнения строительства Объекта.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с выполнением в соответствии с проектной документацией следующих видов работ:

- потолок – затирка швов между плитами перекрытий;
- выполнена штукатурка внутренних и наружных стен;
- выполнена затирка швов межкомнатных перегородок;
- полы – цементно-песчаная стяжка по плитам перекрытия;
- откосы – штукатурка цементно-песчаным раствором;
- установлены пластиковые окна и балконные двери с двухкамерными стеклопакетами;
- установлена входная дверь в квартиру (временная)
- смонтированы стояки горячей и холодной воды с отводами;
- установлены счетчики горячей и холодной воды;
- смонтированы стояки канализации с тройниками;
- выполнен монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов ;
- выполнен монтаж электроосвещения и электросилового оборудования с установкой розеток, выключателей;
- установлены радиоточки;
- телевидение, интернет, телефонизация (согласно проекта)

- установлены автономные опτικο-электронные дымовые извещатели;

Директор
ООО «Альфа-Строй» _____ Инкин В.П.

Участник долевого строительства
