

Договор № ___/19 - (5) участия в долевом строительстве

г. Чебоксары

«___» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «СУОР», в лице коммерческого директора Ермолаевой Ксении Владимировны, действующей на основании Доверенности от 28 октября 2016 года, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. _____, _____ года рождения, зарегистрированн(ый)(ая) по адресу: _____ город (район) _____, улица _____, дом № _____, квартира № _____, паспорт _____, выдан _____ года, именуем(ый)(ая) в дальнейшем «**Долевик**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (в дальнейшем Договор) о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом от 30.12.04 года, № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 21-01-146-2015 от 21 июля 2015 года, выданное Администрацией города Чебоксары.

1.2.2. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок АА 21 № 076979, кадастровый номер 21:01:020602:59, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «23» июня 2015 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/024/2015-143/1, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике «14» июля 2015 года.

1.2.3. Опубликование проектной декларации на сайте www.gorodsad21.ru.

1.3. Подписанием настоящего договора Долевик подтверждает, что он надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, которые Застройщик обязан предоставить Долевику по требованию последнего в соответствии с Федеральным законом, в том числе с документами, указанными в п.п. 1.2.1.-1.2.3. настоящего договора, и проектной декларацией, составленной Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.

1.4. Долевик подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Жилого дома иных долевику в пределах, не затрагивающих его прав.

2. Предмет договора.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить панельный 10-ти этажный 7-и подъездный (блок-секции) 279-квартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Чебоксары, в микрорайоне V района ул. Б. Хмельницкого (позиция 19), на земельном участке с кадастровым номером 21:01:020602:59.

Здание предусмотрено из крупнопанельных элементов с несущими продольными и поперечными стенами. Фундаменты под здание – свайные. Площадь застройки: 2217,69 кв. м., общая площадь жилого здания: 20719,55 кв. м., общая площадь квартир: 13864,97 кв. м. Основные характеристики многоквартирного дома: для наружных стен используются стеновые панели толщиной 350 мм по серии 121"ч", внутренний слой - 120 мм - тяжелый бетон класса В15, $\rho=2200$ кг/м³, утеплитель - пенополистирол толщиной 150 мм, наружный слой - 80 мм - тяжелый бетон класса В15 $\rho=2200$ кг/м³; для поэтажных перекрытий используются панели междуэтажные толщиной 160 мм по серии 121 "ч"; класс энергоэффективности «С» - нормальный, 6 зона (класс) сейсмостойкости.

После получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Долевику следующий объект долевого строительства — жилое помещение (далее по тексту квартира). Основные характеристики:

_____ квартира под условным номером № _____, расположенная на _____-(ом) (ем) этаже, в блок-секции _____, справа (слева) от лестничной площадки, расчетной проектной площадью квартиры _____ кв. метров, в т.ч.

- общая проектная площадь квартиры – _____ кв. метров,

- лоджия - _____ кв.м.

Неотъемлемым приложением к Договору участия в долевом строительстве является Описание объекта долевого строительства (Приложение №1).

В свидетельстве о государственной регистрации права собственности на квартиру, на основании п.5. ст.15 «Жилищного Кодекса» Российской Федерации, указывается общая площадь квартиры без учета площади лоджии и балкона.

2.2. Долевик обязуется уплатить установленную разделом 3 настоящего договора цену квартиры и принять ее при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.3. Застройщик передает Долевику квартиру в черновой отделке, а именно - монтаж плит заводской готовности, с устройством межквартирных и межкомнатных перегородок, **без выполнения какой-либо отделки.**

Застройщик, до передачи Долевику квартиры, выполняет следующие виды строительно-монтажных работ:

- установка деревянных входной двери (полая щитовая)
- установка пластиковых окон заводской готовности без подоконников и откосов;
- рустовка швов плит перекрытия;
- остекление лоджий;
- устройство скрытой электропроводки;
- установка вводных коробок в прихожей для подключения слаботочных устройств (телефон, телевидение);
- устройство наружных и внутренних сетей газоснабжения с установкой газовой плиты;
- установка приборов учета э/энергии, воды и газа;
- установка радиаторов теплоснабжения.

2.4. Долевик не имеет права вносить какие-либо изменения в планировку квартиры.

2.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Долевику по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства (Генеральный договор № 35-2860/2015 от 27 октября 2015 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СУОР» и Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», г.Москва).

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена, подлежащая уплате Долевику Застройщику, в соответствии с п.3.2. настоящего договора, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Под денежными средствами, поступившими на оплату услуг Застройщика, понимается разница между денежными средствами, поступившими от Долевику и фактически истраченными на возмещение затрат на строительство квартиры, которая остается в распоряжении Застройщика. Стоимость указанных услуг Застройщика определяется на дату окончания строительства.

3.3. Цена строительства квартиры, рассчитывается путем умножения расчетной проектной площади квартиры на стоимость одного кв. метра и составляет на дату подписания договора:

_____ (_____) **рублей**, исходя из стоимости:

- одного кв. метра общей площади квартиры: _____ (_____) **рублей** __ **копеек**;
- одного квадратного метра площади лоджий: _____ (_____) **рублей** __ **копеек**.

3.4. Долевик оплачивает _____ кв. метров расчетной проектной площади, в т.ч.:

- общей проектной площади квартиры – _____ кв. метров;
- площади лоджий – _____ кв. метров,

- _____ (_____) **рублей в течение 3-х (трех) банковских дней с момента регистрации договора участия в долевом строительстве,**

- **оставшуюся сумму в размере _____ (_____) рублей в срок до _____ 20__ года.**

3.5. Цена настоящего договора фиксированная и изменению не подлежит, как в ходе строительства, так и по его окончании, **если не произойдут изменения площадей при технической инвентаризации.**

3.6. Цена настоящего договора не включает в себя расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома, после сдачи жилого дома в эксплуатацию.

3.7. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение или уменьшение площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. настоящего договора, то цена Объекта долевого строительства подлежит корректировке, в связи с чем, Стороны производят дополнительные взаиморасчеты.

В случае, если по окончании строительства Жилого дома по результатам обмеров «органом БТИ» общая площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии, изменится, Застройщик обязуется возратить (в случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства), а Долевик обязуется уплатить (в случае увеличения площади Объекта долевого строительства) стоимость (излишков или недостатков) квадратных метров в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Уведомления от Застройщика, но не позднее даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.8. Оплата Долевику предусмотренных настоящим договором денежных средств осуществляется путем перечисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, либо путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.

4. Срок и порядок передачи квартиры.

4.1. Застройщик обязуется построить и передать Долевику указанную настоящим договором квартиру в плановые сроки - до «15» апреля 2017 года, при условии непрерывного финансирования строительства данного жилого дома всеми Долевиками; отсутствия технологического перерыва, изменений проектных решений в ходе строительства, изменений сроков разрешения на строительство; также выполнения всех условий Договора всеми участниками строительства.

Дата выдачи Разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию будет считаться датой окончания строительства.

В случае наступления обстоятельств, установленных абзацем 1 настоящего пункта между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе изменить срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в настоящем пункте Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Объекта долевого строительства Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

4.1.1. Застройщик направляет Долевику письменное сообщение об изменении срока передачи Квартиры с указанием нового срока и акта органа местного самоуправления, подтверждающего необходимость технологического увеличения сроков строительства данного объекта.

4.1.2. Долевик обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения явиться к Застройщику и подписать соглашение к Договору об установлении единого срока передачи Квартиры для всех участников долевого строительства Жилого дома.

4.2. После исполнения обязательства, предусмотренного п. 4.1.1 Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства Долевику, а Долевик не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства в установленный Договором срок.

4.3. Убытки Застройщика, вызванные уклонением Долевика от заключения соглашения к Договору об установлении единого нового срока передачи Объекта долевого строительства для всех участников долевого строительства Жилого дома, подлежат возмещению Долевиком.

4.4. Застройщик, не менее чем за один месяц до срока передачи квартиры, установленного п.4.1 настоящего договора, направляет Долевику, по указанному им в договоре почтовому адресу, уведомление со следующей информацией:

- сообщение о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства (квартиры) к передаче;
- о сроке и порядке приемки квартиры;
- сообщение об уточнении номера квартиры и почтового адреса жилого дома;
- о последствиях бездействия Долевика, возникающих при уклонении и/или отказе в приемке квартиры.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче квартиры.

4.5. Долевик или его уполномоченный представитель обязаны приступить к принятию квартиры с даты, указанной в уведомлении Застройщика. При завершении передачи квартиры стороны подписывают акт приема-передачи.

4.6. Долевик вправе, до момента подписания акта приема-передачи квартиры, требовать от Застройщика подписания акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям п.6.1 настоящего договора. Застройщик обязан безвозмездно устранить указанные в акте мотивированные замечания и недостатки в срок до 2 (двух) месяцев. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон.

4.7. При уклонении Долевика от принятия квартиры, Застройщик, по истечении двух месяцев с даты, указанной в уведомлении, отправленном Долевику в соответствии с п.4.2 настоящего договора, составляет односторонний акт о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим Долевику со дня составления вышеуказанного акта.

4.8. После подписания сторонами передаточного акта приема-передачи квартиры, равно как и подписания акта приема-передачи ключей, Долевик вправе производить строительные и отделочные работы в помещениях квартиры. Расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства после подписания акта приема-передачи ключей, как то расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения несет Долевик в полном объеме. Работы по переустройству и перепланировке квартиры, влекущие за собой возникновение необходимых изменений в технический паспорт квартиры, запрещаются до регистрации права собственности Долевика на квартиру. После регистрации права собственности Долевик вправе производить переустройство и перепланировку в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ.

5. Гарантийный срок.

5.1. Застройщик обязан передать Долевику Объект долевого строительства - квартиру, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.2. Гарантийный срок составляет пять лет и исчисляется с момента подписания акта приема – передачи квартиры.

5.2.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года.

5.3. Стороны определили, что основные технологические характеристики строящейся квартиры определяет ее потребительские качества и формируется в процессе строительства вследствие исполнения Застройщиком требований:

- технических регламентов и стандартов;
- проектно-сметной и разрешительной документации;
- условий п.2.3 настоящего договора, определяющим объемы выполняемых отделочных и специальных работ; а также применения (использования) строительных материалов, конструкций и изделий, качество и потребительские свойства которых соответствуют сертификатам, свидетельствам и паспортам качества изготовителей и/или поставщиков.

5.4. В случае, если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора и/или с нарушениями технологического и градостроительного регламентов, проектной документации, что привело к ухудшению качества или возникновению недостатков, которые делают квартиру непригодной к проживанию, то Долевик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, установленный п.4.6. настоящего договора.

5.4.1. В случае письменного требования Долевика, по основаниям указанным в п.4.4 настоящего договора, об устранении нарушений Застройщика, приведших к ухудшению качества квартиры, стороны договорились, что:

- срок на устранение недостатков будет установлен по обоюдной договоренности сторон, с учетом сложности технологического процесса и объемов, требуемых к выполнению строительно-монтажных работ, а так же сроков проведения возможных дополнительных экспертиз, разработки и/или корректировки исполнительной и проектной документации, и не может составлять менее 10 (десяти) рабочих дней.

5.5. Требования Долевика по недостаткам и качеству квартиры, связанные с ухудшением эстетического вида квартиры, не влекут за собой применение к Застройщику условий п.5.4 настоящего договора в части устранения «эстетических» недостатков, уменьшения цены договора, возмещения расходов по устранению недостатков, если они не влияют на:

- надежность зданий и сооружений и их инженерных систем в расчетных условиях эксплуатации, прочность и устойчивость строительных конструкций и оснований;
- устойчивость зданий и сооружений, безопасность людей в расчетных условиях опасных природных воздействий и при пожарах;
- охрану здоровья людей в процессе эксплуатации зданий и сооружений;
- безопасность строительных материалов и изделий;
- размерную и функциональную совместимость и взаимозаменяемость в строительстве.

5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Долевику или привлеченными ими третьими лицами.

5.7. Сторонами согласовано, что свидетельством качества Объекта долевого участия — Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства является разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

6. Обязанности и права сторон.

6.1. Обязанности Застройщика.

6.1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство 10-ти этажного 279-квартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Чебоксары, в микрорайоне V района ул. Б. Хмельницкого (позиция 19), на земельном участке с кадастровым номером 21:01:020602:59 в соответствии с проектно-сметной документацией и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Долевику квартиру, указанную в п. 2.1 настоящего договора.

6.1.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Долевика на построенную квартиру, в т.ч. передать в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания акта приема-передачи квартиры в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике все документы, необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ для такой регистрации.

6.1.3. Нести гарантийные обязательства в соответствии с законодательством РФ и разделом 5 настоящего договора.

6.1.4. При заключении настоящего договора Застройщик предоставляет для ознакомления Долевику следующие документы:

- разрешение на строительство;
- заключение государственной экспертизы, если проведение такой экспертизы установлено законом;
- проектно-сметную документацию;

- проектную декларацию;
- документы, подтверждающие права на земельный участок.

6.2. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, а также имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 9481 от 18.09.2015 года (далее «Кредитный договор»), предоставленной на финансирование строительства Объекта. При этом от ПАО «Сбербанк России» получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, в Объекте в соответствии с ч.2 ст.15 Федерального закона 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», а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в Объекте, оформленные в залог Кредитору, в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

6.3. Настоящий договор об участии в долевом строительстве заключается Застройщиком с письменного согласия ПАО «Сбербанк России».

6.4. На момент заключения настоящего договора об участии в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в п. 6.2. настоящего договора.

6.5. В случае наступления обстоятельств, установленных частью 14 статьи 161 ЖК РФ, Застройщик имеет право самостоятельно передать завершенным строительством многоквартирный жилой дом на обслуживание выбранной по его усмотрению ремонтно-эксплуатирующей организации, о чем извещает в последующем Долевика.

6.6. Застройщик имеет право не передавать Долевику Объект долевого строительства до полной оплаты Долевику цены Объекта долевого строительства, в соответствии с настоящим договором, Федеральным законом и иными действующими нормативно-правовыми актами РФ.

6.7. Обязанности Долевика.

6.7.1. Долевик обязуется своевременно и в полном объеме произвести оплату строящегося Объекта долевого строительства - квартиры на условиях настоящего договора.

6.7.2. Принять построенную квартиру в соответствии с разделом 5 настоящего договора, оформить в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике право собственности на построенную квартиру.

6.7.3. Оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и права собственности на построенную квартиру, а также нести иные расходы, установленные настоящим договором, как то:

- нести расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве жилья и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними;
- нести расходы по оплате услуг БТИ г.Чебоксары пропорционально доле общей жилой площади, получаемой в рамках настоящего Договора;
- по уведомлению Застройщика для подачи газа в дом и проведения пуско-наладочных работ отопительного газового оборудования заключить в указанный в уведомлении срок договоры на поставку газа, на техническое обслуживание газового оборудования и пройти инструктаж по пользованию газом в быту; оплачивать поставляемый газ со дня подачи газа на Объект. Расходы, возникшие ввиду невыполнения Долевику данного пункта возлагаются на Долевика;
- присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, в т.ч. подписывать акт о выполнении обязательств;
- нести ответственность за содержание Объекта долевого строительства — квартиры в надлежащем техническом состоянии, риск случайной гибели и возмещение возможно причиненного ущерба после полной передачи Квартиры Долевику по Акту приема-передачи;
- нести расходы, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе Объекта, согласно представленным Застройщиком или управляющей компанией расчетам;
- представить Застройщику действительный паспорт, нотариально заверенное согласие супруга(ги) на приобретение недвижимости;
- письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок об изменении паспортных данных, адреса фактического местожительства, номеров контактных телефонов. Неисполнение указанной в данном пункте обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

6.7.4. С момента передачи построенного многоквартирного жилого дома, в котором расположена указанная в п.2.1 настоящего договора квартира, в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации Долевик оплачивает расходы по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по квартире в размере, установленном эксплуатирующей организацией.

6.8. Долевик вправе до момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и при условии выполнения своих обязательств перед Застройщиком по уплате цены настоящего договора в полном объеме и на условиях настоящего договора с письменного согласования Застройщика уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам.

В случае переуступки прав требования Долевиком по настоящему договору третьему лицу, Застройщик оформляет Долевику Договор уступки права требования в соответствии с законодательством РФ по цене, установленной соглашением сторон.

Для соответствующего оформления документов Долевик, переуступающий свое право требования по настоящему Договору обязан предварительно письменно уведомить об этом Застройщика, в котором должны содержаться сведения о лице принимающем право требования по договору уступки (ФИО, адрес: место проживания/регистрации, телефон).

Расходы по государственной регистрации Договоров на новых участников долевого строительства — долевику несет первоначальный Долевик и (или) новый Долевик.

6.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта приема-передачи квартиры.

6.10. Обязательства Долевика считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания сторонами передаточного акта приема-передачи квартиры.

6.11. Долевик с даты подписания настоящего Договора выражает свое согласие и разрешает Застройщику в соответствие с Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 года №2152 — ФЗ «О персональных данных» обрабатывать свои персональные данные (фамилия, имя, отчество, дата, месяц, год, место рождения, адрес места жительства и регистрации, номер паспорт и сведения о дате выдачи паспорта и выдавшем его органе, домашний, рабочий и мобильный телефоны, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу на территории Российской Федерации), обезличивание блокирование, уничтожение персональных данных в целях, связанных с исполнением настоящего Договора.

7. Ответственность сторон.

7.1. За каждый день просрочки срока передачи Долевику квартиры, установленного п.4.1 настоящего договора, рассчитывается неустойка (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, которая уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.2. В случае нарушения установленных разделом 4 настоящего договора сроков оплаты цены договора, Долевик уплачивает неустойку (пени) Застройщику в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В остальных случаях сторона, не исполнившая или исполнившая в ненадлежащем виде свои обязательства, обязана уплатить другой стороне неустойки (штрафы, пени), предусмотренные действующим законодательством РФ.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием:

- обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, которые договаривающиеся стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким обстоятельствам относятся: наводнение, землетрясение, иные явления природы, военные действия, акты государственного или муниципального органа власти, влияющие непосредственно на исполнение настоящего договора.

Срок исполнения обязательств в этом случае увеличивается на время, в течение которого действуют такие обстоятельства.

7.5. При расторжении настоящего договора, по любым из оснований, оговоренных договором, возврат денежных средств, за вычетом неустоек, осуществляется путем перечисления их на текущий счет Долевика в порядке, установленном Федеральным законом.

8. Порядок урегулирования споров.

8.1. Все споры и разногласия, возникшие между сторонами в результате исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

8.2. Претензионный порядок разрешения спора обязателен.

8.3. Претензия подается в письменном виде.

8.3.1. В течении 10 рабочих дней сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить противной стороне мотивированный отзыв путем отправления заказной корреспонденции.

8.4. В случае не достижения соглашения данный спор подлежит рассмотрению в Калининском районном суде города Чебоксары Чувашской Республики в порядке установленном законодательством Российской Федерации.

9. Расторжение и изменения договора.

9.1. Настоящий договор может быть изменен и дополнен сторонами в период его действия в случаях и порядке, указанных в договоре, а также на основе взаимного согласия сторон и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон.

- 9.2. Долевик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях:
- 9.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства - квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи квартиры на два месяца.
- 9.2.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.5.4. настоящего договора.
- 9.2.3. Существенного нарушения качества квартиры. При этом стороны договорились, что под существенным нарушением качества понимаются неустранимые недостатки или недостатки, которые делают недопустимым использование квартиры в силу нарушения законодательных норм.
- 9.2.4. В иных, установленных законодательством РФ случаях.
- 9.3. Договор, может быть, расторгнут по требованию Долевика в судебном порядке в случае:
- 9.3.1. Прекращения или приостановления строительства многоквартирного жилого дома, в котором расположена квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в срок, предусмотренный п. 4.1 настоящего договора, квартира не будет передана Долевику.
- 9.3.2. Существенного изменения проектной документации строящегося 10-ти этажного 279-квартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Чебоксары, в микрорайоне V района ул. Б. Хмельницкого (позиция 19), на земельном участке с кадастровым номером 21:01:020602:59 и квартиры, при этом существенным изменением является:
- изменение этажности строящегося указанного дома;
 - изменение, более чем на 10 (Десять) процентов в большую или меньшую сторону общей площади построенной квартиры с учетом лоджий, по сравнению с указанной в договоре проектной площади квартиры с лоджиями.
- 9.3.3. В иных установленных федеральным законом случаях.
- 9.4. Если Долевик нарушил срок оплаты, установленный разделом 3 настоящего договора, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий договора.
- 9.5. При одностороннем расторжении договора по инициативе Долевика, по основаниям, не предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона, последнему возвращается сумма, с удержанием неустойки в размере 5 (Пять) процентов от уплаченной суммы.
- 9.6. При расторжении договора по основаниям, не предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона, возврат денежных средств производится Застройщиком после реализации квартиры и фактического получения денежных средств по этой сделке за вычетом неустойки от уплаченной Долевику суммы. Если третьи лица производят оплату квартиры (или иного объекта долевого строительства) или права на нее частями, то возврат денежных средств Долевику производится Застройщиком пропорционально полученным от этих третьих лиц денежным средствам за вычетом неустойки.
- 9.7. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Долевика, последний возмещает Застройщику стоимость затрат, произведенных Застройщиком на получение страхового полиса в обеспечение обязательств последнего за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства, определенного в п.2.1. настоящего Договора.

10. Заключительные положения.

- 10.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до надлежащего исполнения сторонами своих обязательств.
- 10.2. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон.
- 10.3. В случае изменения каких-либо данных в реквизитах сторон, указанных в настоящем договоре, стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 3 (Трех) банковских дней с момента таких изменений.
- 10.4. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.
- 10.5. Неотъемлемым приложением к Договору участия в долевом строительстве является Описание объекта долевого строительства (Приложение №1).
- 10.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны, третий - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

11. Реквизиты и подписи сторон.

«Застройщик» - **ООО «СУОР»**

Р/с 40702810275020003400 в Чувашском отделении № 8613 ПАО «Сбербанк России»,

к/с 30101810300000000609, БИК 049706609,

ИНН/КПП 2127311917/213050001.

Юридический адрес: Чувашская Республика, 428000, г.Чебоксары, улица Калинина, дом № 107

Фактический адрес: Чувашская Республика, 428000, г. Чебоксары, ул.Привокзальная, дом № 5а, тел. 39-73-73

Коммерческий директор ООО «СУОР» _____ Ермолаева Ксения Владимировна

«Долевик»

тел. _____