

Договор № 43/А-__
участия в долевом строительстве

Образец

город Чебоксары

«__» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Простор», в лице директора Рахматуллина Марата Хабибулловича, действующий на основании Устава от 06.02.2018г. с одной стороны, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**,

и **Гр. Ф.И.О. _____**, _____ года рождения, паспорт серия _____, выдан _____, зарегистрирован по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, улица _____, дом № __, кв. __, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»/ «Участник»**,

именуемые далее при совместном упоминании **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Жилой дом - многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными предприятиями обслуживания, строительство которого ведет застройщик по адресу: Чувашская Республика- Чувашия, город Чебоксары, проспект Тракторостроителей, позиция 43.

1.2. Объект долевого строительства/Объект – жилое помещение (квартира) с относящимися к ней помещениями вспомогательного использования, а также лоджиями/балконами, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. Застройщик – общество с ограниченной ответственностью **«Простор»**, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ (далее по тексту «Закон №214-ФЗ»)

1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства – общая площадь Объекта долевого строительства согласно проекта, в том числе площадь лоджий и/или балконов с учетом понижающих коэффициентов.

1.5. Фактическая площадь Объекта – устанавливается «Сторонами» в целях исчисления окончательной **«Цены Договора»** и рассчитывается на основании результатов технической инвентаризации **«Объекта»**, определенной в соответствии со ст.15 Жилищного кодекса РФ, и площади балконов/террас (с применением коэффициента 0,3), лоджий (с применением коэффициента 0,5) в случае наличия таковых.

1.6. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение Проектной площади такого Объекта долевого строительства и цены единицы площади Объекта долевого строительства.

1.7. Земельный участок – земельный участок (кадастровый номер 21:01:030312:5277, площадью 4351 кв.м) расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Тракторостроителей, позиция 43, НЮР, микрорайон Солнечный на котором Застройщик осуществляет строительство Дома. Земельный участок принадлежит Застройщику на основании договора аренды от 01.03.2017 г. Зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике от 23.03. 2017 №21:01:030312:5277-21/001/2017-1.

1.8. Акт приема-передачи – подписанный Сторонами документ, который подтверждает передачу Застройщиком и приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором.

1.9. Фактическая площадь – площадь Объекта долевого строительства согласно данным технической инвентаризации, проведенной органом технической инвентаризации по окончанию строительства.

2. Правовое обоснование и предмет договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №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 иными Федеральными законами и другими нормативными правовыми актами.

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Разрешение на строительство № 21-01-204-2017 от 19 декабря 2017 г.

2.2.2. Договор аренды земельного участка № 5 от 01. 03.2017г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике от 23.03. 2017 №21:01:030312:5277-21/001/2017-1. Договор аренды земельного участка № 12/19 от 01.03.2019г., дополнительное соглашение к договору аренды № 12/19 от 01.03.2019 г., от 30.01.2020 г. зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике от 10.02.2020 №21:01:030312:5277-21/042/2020-196.

2.2.3. Проектная декларация, размещенная в сети интернет на сайте www.prostor21.ru

2.2.4. Застройщик осуществляет платеж (взнос) в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» за свой счет. Обеспечение исполнения обязательств застройщика обеспечиваются ипотекой в силу закона предусмотренной положением ст.13 214-ФЗ об участии в долевом строительстве и взносами в компенсационный фонд ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

2.3. Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией, подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

3. Предмет Договора

3.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору является квартира со следующими характеристиками:

- *одной двухкомнатной квартиры за проектным №__ общей проектной площадью определенной на момент заключения договора, в размере _____ кв.м. (в том числе площадь лоджий и балконов оплачивается с учетом понижающих коэффициентов: лоджия -0,5), расположенные в многоквартирном жилом доме со встроено-присоединенными помещениями (позиция 43) по адресу: Чувашская Республика, город Чебоксары, проспект Тракторостроителей, блок - секция «А», (1 подъезд), этаж __, кадастровый номер земельного участка 21:01:030312:5277, далее – «Объект долевого строительства». План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, местоположение Объектов долевого строительства на этаже Жилого дома, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/балконов в жилом помещении, указаны в Приложении 1 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений ванн, унитазов, раковин, электрических плит, межкомнатных дверей и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для «Застройщика» каких либо обязательств по фактическому выполнению/ установке/ поставке указанных объектов.*

«Стороны» пришли к соглашению, что «Объект» не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан «Участнику долевого строительства» в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство «Многоквартирного жилого дома».

3.2. Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре:

- вид - жилой дом;
- назначение – жилое;
- этажность – 16;
- количество подъездов -1;
- общая площадь – 9645,87 кв.м.
- конструктивная схема здания – бескаркасная с поперечными и продольными стенами;
- материал поэтажных перекрытий – сборные, железобетонные панели толщиной 160мм;
- кровля - плоская, рулонная внутренним водостоком;
- межкомнатные перегородки - из гипсовых, пазогребневых плит и бетонных поверхностей диафрагм, без отделки;
- фундамент-свайные с монолитными, железобетонными ростверками;
- теплоснабжение – автономное от крышной котельной, на крыше предусматривается индивидуальный тепловой пункт с учетом тепла на здание, с автоматическим регулированием потребления тепловой энергии в зависимости от изменения температуры наружного воздуха;
- система отопления в квартирах – двухтрубная, горизонтальная, со скрытой (в полу) прокладкой трубопроводов;

- горячее водоснабжение – осуществляется от теплообменников, расположенных в помещении ИТП в подвале здания;

- класс энергоэффективности – С (повышенный)

- класс сейсмостойкости- 6 баллов

3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее 31 декабря 2020 г.

Плановый срок окончания строительства и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – III квартал 2020 г., при условии непрерывного строительства всеми участниками долевого строительства.

Возможен досрочный ввод Объекта в эксплуатацию без дополнительного соглашения, при этом прием-передача Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Новый срок передачи считается согласованным Сторонами при отсутствии письменного возражения Участника долевого строительства в течение 7 (семи) дней с момента вручения уведомления.

3.4. Застройщик обязуется собственными силами и с привлечением третьих лиц построить на земельном участке Жилой дом. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

3.5. Объект долевого строительства передается в черновой отделке, в том числе:

- перегородки межквартирные - толщиной 200 мм из сдвоенных перегородок, пазогребневых плит;
- перегородки межкомнатные – толщиной 80 мм, из пазогребневых, влагостойких плит по ГОСТ 6428-83;
- внутренняя отделка:
- полы 1 этажа - цементно-песчаная стяжка с утеплителем; с 2 по 16 этажи – стяжка цементно-песчаная, полы лоджий и балконов – без стяжки.
- двери - установка входной, деревянной двери, **без** установки межкомнатных дверей, кухонной двери, дверей в туалет, ванной комнаты, санузла, гардеробной и т.п.
- отделка наружных стен лоджий и балконов - не выполняется;
- входные двери в квартиры - временные, щитовые;
- окна - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- двери балконные - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- витражи балконов и лоджий - ПВХ профиль с одинарным остеклением;
- электрическая разводка – прокладка кабелей с установкой выключателей и розеток;
- водоснабжение - разводка труб водоснабжения с подсоединением к стояку холодного водоснабжения без установки сантехнических приборов;
- канализация – разводка труб системы канализации с подсоединением к стояку канализации без установки сантехнических приборов;
- сантехнический узел и ванная комната без гидроизоляции;
- устройство системы отопления выполняется с установкой алюминиевых радиаторов;
- радиовещание – прокладка кабелей с установкой розетки;
- монтаж сетей телевидения, телефонии, интернет выполняется до квартиры;
- пожарная сигнализация – прокладка кабелей с установкой извещателей;

3.6. Указанный в пункте 3.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Жилого дома. После ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

4. Обязательства и права Застройщика

4.1. Обязательства Застройщика

4.1.1. Осуществить строительство Объекта долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства согласно проектно-сметной документации.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов в срок, указанный в пункте 3.3. настоящего Договора.

4.1.3. Осуществить ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами.

4.1.4. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного сообщения о завершении строительства «Жилого, многоквартирного дома». Сообщение должно быть направлено по почте Участнику долевого строительства, которое может быть вручено лично Участнику долевого строительства под расписку, либо путем направления сообщения заказным письмом по адресу регистрации, если почтовый адрес не указан в Договоре. В сообщении о завершении строительства Застройщик также обязуется указать Фактическую площадь на основании данных технической инвентаризации и окончательную стоимость Объекта долевого строительства, уточненную по Фактической площади.

4.1.5. В случае возникновения возврата денежных средств в соответствии с п.п. 6.4., 6.5. настоящего Договора произвести с Участником долевого строительства расчет в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента письменного обращения Участника долевого строительства.

4.1.6. Сообщить Участнику долевого строительства информацию о смене юридического адреса, в том числе фактического нахождения и телефона, в течение тридцати дней с момента такого изменения.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены договора.

4.2.4. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства.

4.2.5. В случае если строительство «Жилого, многоквартирного дома» не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, «Застройщик» не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику» соответствующее уведомление и предложение о внесении изменений в условия настоящего Договора.

4.2.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 30 календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства либо по истечении 10 календарных дней со дня, предусмотренного настоящим Договором, срока для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. Права и Обязательства Участника долевого строительства

5.1. Обязательства Участника долевого строительства:

5.1.1. Обеспечить оплату Объекта долевого строительства в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

5.1.2. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений (в случае заключения дополнительного соглашения), а также права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.3. Произвести окончательный расчет в соответствии с п.п. 6.4, 6.5. настоящего Договора с Застройщиком.

5.1.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 рабочих дней со дня получения указанного сообщения путем подписания акта приема-передачи.

5.1.5. В письменном или устном виде **сообщить Застройщику о смене адреса регистрации, смене фамилии, фактического местонахождения и номера телефона в течение 3-х дней с момента такого изменения.** При несоблюдении данного условия, вся корреспонденция, направленная Застройщиком по реквизитам, указанным в договоре, считается полученной адресатом.

5.1.6. В трехмесячный срок после подписания акта приема-передачи зарегистрировать право собственности на Объект долевого участия.

5.1.7. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с эксплуатирующей организацией Договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг в течение 7 рабочих дней.

5.1.8. Нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество Жилого дома с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства имеет право:

5.2.1. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу после полной уплаты им Цены договора и **при наличии письменного согласования с Застройщиком на уступку.**

5.2.2. Уступка «Участником» прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания «Сторонами» Акта приема-передачи «Объекта»

6. Цена Договора, порядок расчетов

6.1. Цена договора определенная на день заключения настоящего договора, является ориентировочной и может меняться в зависимости от инфляционных процессов, изменения налогов и иных обязательных платежей в бюджет на развитие благоустройства и инфраструктуры г. Чебоксары, изменения цен на энергоресурсы и строительные материалы, увеличения расходов на природоохранные мероприятия, иных ценообразующих факторов, определяемых рыночными ценами и действующих на дату платежа. Стороны настоящего договора пришли к соглашению, что цена договора может быть изменена в период действия настоящего договора, без заключения дополнительного соглашения к настоящему договору. Стороны договорились, что уведомление Участников долевого строительства об изменении цен за один квадратный метр помещений, входящих в состав многоквартирного дома, Застройщик будет осуществлять не позднее, чем через 5 (пять) дней путем размещения информации о ценах в сети Интернет на сайте www.prostor21.ru, а так же по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или вручено Участнику лично.

Участник долевого строительства производит оплату Цены договора за Объект долевого участия путем внесения денежных средств в кассу либо перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо иным, не противоречащим действующему законодательству РФ, способом. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента поступления денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика либо после подписания соглашения о зачете. Датой оплаты Участником долевого строительства денежных средств по договору участия в долевом строительстве признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка, при оплате в кассу Застройщика – дата внесения платежа. Факт оплаты при безналичном расчете подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении.

6.2. На момент заключения настоящего договора, исходя из цены одного квадратного метра Проектной площади (с учетом площади лоджии с $k = 0,5$) Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей.

Таким образом, ориентировочная цена настоящего договора на день заключения составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается), что соответствует _____ кв.м. Объекта долевого строительства из расчета цены одного кв. м. Объекта долевого строительства в _____ (_____) рублей, оплачивается Участником в срок не позднее шести рабочих дней с даты регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве, за счет собственных средств или любым способом не противоречащим действующему российскому законодательству, при этом цена оплачиваемых кв.м. фиксируется и удорожанию не подлежит.

6.3. Цена договора подлежит изменению в случаях предусмотренных пунктами 6.4. и 6.5. настоящего договора. Окончательный расчет по настоящему договору определяется исходя из п. 6.2, а так же платежей совершенных Участником долевого строительства в рамках п.п.6.4., 6.5. настоящего Договора.

6.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в соответствии с п.п. 6.1. настоящего договора.. Участник долевого

строительства обязан оплатить стоимость неоплаченной площади объекта Долевого строительства по стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, сложившейся на момент внесения платежа, определенного приказом Застройщика «О стоимости квадратного метра» на данный Жилой дом, действующий на момент внесения платежа. Изменение стоимости одного квадратного метра распространяется только на неоплаченную площадь Объекта долевого строительства. Окончательный расчет по настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства производится по результатам обмера специализированной организации.

6.5. Цена договора по результатам обмера специализированной организации:

- если по результатам технической инвентаризации Фактическая площадь Объекта долевого строительства и площадь лоджии (лоджий), передаваемых в собственность Участника долевого строительства, превысит Проектную площадь Объекта, указанную в п. 3.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату за увеличение площади в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика. Доплата определяется Сторонами как произведение разницы площадей (Фактической и Проектной) и стоимости одного квадратного метра, установленной в п. 6.2. настоящего Договора, на дату последнего платежа.

- если по результатам технической инвентаризации, Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства и площадь лоджии (лоджий/балконов), передаваемых в собственность Участника долевого строительства, окажется меньше квадратных метров Проектной площади (указанной в п. 3.1. настоящего Договора), Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства за недостающую площадь. Сумма возврата определяется как произведение разницы площадей (Фактической и Проектной) на стоимость одного квадратного метра, установленной в п. 6.2. настоящего Договора на дату последнего платежа. Денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании письменного заявления с указанием банковских реквизитов в течение 30 рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

6.6. Стороны пришли к соглашению о том, что ни при каких обстоятельствах Участник долевого строительства не имеет права получения с Застройщика процентов за пользование денежными средствами в понимании и значении ст. 317.1 ГК РФ.

7. Имущественные права и гарантийные обязательства

7.1. Стороны обеспечивают в установленном порядке подписание и согласование всех документов, необходимых для оформления имущественных прав на Объект долевого строительства, получаемого в порядке и на условиях настоящего Договора.

7.2. Участник долевого строительства одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства становится собственником в части, приходящихся на его долю площадей общего пользования Объекта, а именно: лестниц и лестничных площадок, подвалов, чердаков, лифтов, инженерных сетей, оборудования, придомовой территории и т.д., за исключением имущества, не отнесенного к общему имуществу дома. Право собственности Участника долевого строительства на имущество общего пользования отдельным свидетельством не подтверждается.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается настоящим договором и составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на счетчики учета воды, электроэнергии, тепла, оконные блоки, балконные рамы, фурнитура оконных блоков устанавливается согласно паспорту изделия (или оборудования) поставщика (или продавца) данного оборудования или изделия.

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

7.6. При обнаружении существенных недостатков «Объекта» «Участник» вправе потребовать от «Застройщика» только безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. Заявление предъявляется «Застройщику» в письменном виде и подписывается «Участником» лично. В заявлении должна содержаться информация о выявленном несоответствии, недостатке. Срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) календарных дней с даты получения данного заявления.

7.7. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также право требования на получение в собственность Объект долевого строительства на дату заключения Договора участия в долевом строительстве не находятся в залоге, под запретом, арестом и не обременены какими-либо правами третьих лиц.

8. Ответственность Сторон

8.1. Для целей надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств Участник долевого строительства считается уведомленным в случаях и с момента вручения соответствующей информации лично либо по истечении 7 (Семи) дней с даты направления информации по адресу регистрации, если иной адрес не указан в Договоре. Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства информации, направленной ему по адресу, указанному в настоящем Договоре, в случае изменения им своих адресных данных и не уведомлении об этом изменении Застройщика.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. В случае двустороннего расторжения настоящего договора по заявлению Участника долевого строительства о невозможности исполнения Участником обязательств по оплате, по настоящему договору Застройщик возвращает Участнику долевого строительства фактически полученные от него денежные средства в рублях за минусом суммы государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего договора, в двадцати дневный срок с момента заключения договора на участие в долевом строительстве данного Объекта с другим Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства либо иным, не противоречащим действующему законодательству РФ, способом.

8.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

8.5. В случае нарушения срока уплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства предусмотренного Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1% от Цены договора за каждый день просрочки.

8.6. В случае, если уплата Цены договора производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона об участии в долевом строительстве.

В случае, если уплата Цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. 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 Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона об участии в долевом строительстве.

8.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с частью 4 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве.

8.8. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в настоящем Договоре.

8.9. В случае расторжения настоящего Договора по основанию, указанному в п. 8.4., Застройщик возвращает Участнику долевого строительства (за исключением случаев, указанных в статье 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ) фактически полученные от него денежные средства в течение тридцати дней, в рублях за минусом суммы государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему, штрафа в размере 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения и др.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) об их наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Участника долевого строительства права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

10. Заключительные положения

10.1. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства не вправе проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.).

10.2. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства не вправе проводить любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекления лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания).

10.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, проектной документацией и к вышеперечисленным документам претензий не имеет. Застройщик имеет право без дополнительного уведомления внести в ходе строительства Объекта долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудования, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

До ввода Жилого дома в эксплуатацию и подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства не имеет права привлекать других лиц (Подрядчиков) для выполнения отделочных и других работ.

10.4. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

10.5. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

10.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в той же форме, что и Договор и оформляются в письменном виде.

10.7. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

10.8. Настоящий Договор составлен на 11 (одиннадцати) страницах, в 4 (четыре) подлинных экземплярах один- «Застройщику», два- Участнику долевого строительства, четвертый экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.9. Подписывая настоящий Договор, каждый из Сторон дает свое согласие другой Стороне на обработку своих персональных данных. Стороны договорились, что обработка персональных данных другой стороны будет осуществляться исключительно в рамках ФЗ "О персональных данных" от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и государственной регистрации и действует до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик ООО «Простор»

428003, г. Чебоксары, Президентский бульвар д. 33, помещение 12

ИНН 2130175742 КПП 213001001

р/с 40702810829040002373 в Филиале «Нижегородский» АО «Альфа-Банк»

БИК 042202824 к/с 30101810200000000824

тел. 388-577

Директор _____

М.Х. Рахматуллин

Участник долевого строительства

тел. _____