

# ДОГОВОР

## участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 15-\_\_

г. Новочебоксарск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СМУ-58»**, в лице директора **Васянина Олега Юрьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

**Гр.**, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### Статья 1. Правовое обоснование Договора и Приложения

**1.1.** Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.2.** Основанием для заключения настоящего договора является:

**1.2.1.** Разрешение на строительство № 21-24-06-2020 от 01 декабря 2020 года, выданное ООО «СЗ «СМУ-58» Администрацией города Новочебоксарска Чувашской Республики, действительное до 01 августа 2022 года.

**1.2.2.** Договор № 73 аренды земельного участка с кадастровым номером 21:02:010502:59 г. Новочебоксарск от 19 сентября 2016 года.

**1.2.3.** Договор генподряда № 38 от 23 ноября 2020 года, заключенного Застройщиком с ООО «СМУ58-Контракт» (ИНН 2130155640, ОГРН 1152130007413).

**1.3.** Проектная декларация Застройщика размещена на официальном сайте ООО «СЗ «СМУ-58»: [ооосму-58.рф](http://ооосму-58.рф), на сайте: [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф).

**1.4.** Техническое описание \_\_- комнатной квартиры № \_\_, расположенной на \_\_-м этаже в блок-секции «\_» в Жилом доме поз. 15 в IX микрорайоне Западного жилого района г. Новочебоксарск на земельном участке с кадастровым номером **21:02:010502:59** (Приложение № 1 к настоящему Договору).

### Статья 2. Термины и определения

Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**Застройщик** - юридическое лицо – ООО «СЗ «СМУ-58», имеющее в собственности на праве аренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства") случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с 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» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

**Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, которое обязуется в соответствии с настоящим договором уплатить обусловленную цену и принять часть объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию всего объекта.

**Объект долевого строительства** – 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.

**Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства по настоящему договору.

**Жилой дом** (далее – Дом) – Жилой дом поз. 15 в IX микрорайоне Западного жилого района г. Новочебоксарск.

**Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, с учетом площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов) с понижающим коэффициентом.

**Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства согласно данным технической инвентаризации, проведенной органом технической инвентаризации по окончании строительства.

**Передаточный акт** – подписанный Сторонами документ, который подтверждает передачу Застройщиком и приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором.

### Статья 3. Предмет договора

**3.1.** Застройщик обязуется с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 21:02:010502:59, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), **\_\_\_- комнатную квартиру общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м.** (включая площадь лоджии, оплачиваемой с учетом понижающего коэффициента – 0,3/0,5), **расположенную в блок-секции «\_» в \_-м подъезде на \_ этаже под условным № \_\_\_** в Жилом доме **поз. 15** в IX микрорайоне Западного жилого района г. Новочебоксарск (далее – «Объект долевого строительства»). Жилой дом состоит из 2 блок-секций, 13 этажных подъездов, ориентировочной общей площадью квартир – 6042,31 кв.м., площадь жилого здания 8889,20 кв.м. с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять **в собственность** объект долевого строительства.

#### Основные характеристики здания:

- Фундамент – свайного типа;
- Стены подвала – монолитные, железобетонные;
- Конструктивная схема здания – рамная каркасно-стенная система с безригельным каркасом;
- Класс энергоэффективности: А;
- Класс сейсмостойкости – 6;
- Стены наружные из керамического кирпича, утепленные, с вентилируемым фасадом из керамогранитных плит;
- Стены межквартирные и стены отсекающие квартиры от мест общего пользования – монолитные, железобетонные и из керамзитобетонных блоков КБ-190;
- Перегородки межкомнатные – из пазогребневых плит толщиной 80 мм. В санузлах – из гидрофобизированных пазогребневых плит толщиной 80 мм;
- Межэтажные перекрытия - монолитные железобетонные;
- Экраны лоджий толщиной 120 мм кирпичные.

#### Внутренняя отделка квартир:

- Полы – стяжка из цементно-песчаного раствора;
- Полы лоджий и балконов – без стяжки;
- Потолки – без отделки;
- Отделка наружных стен лоджий и балконов - не выполняется;
- Отделка стен из керамзитобетонных блоков (межквартирные) – штукатурка;
- Колонны и стены из монолитного железобетона – затирка;
- Входные двери в квартиры – временные, деревянные;
- Окна из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- Двери балконные – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- Остекление лоджий и балконов – из пластикового профиля с одинарным остеклением (без герметизации);
- Электрическая разводка – без установки патронов и ламп освещения (клемные зажимы);
- Выполняется установка выключателей и розеток, установка звонка около входной двери;
- Монтаж труб системы холодного и горячего водоснабжения выполняется до счетчиков ХВС и ГВС;

- Монтаж труб канализации выполняется без внутриквартирной трубной разводки, без установки сантехнических приборов и полотенцесушителя;
- Устройство системы отопления выполняется двухтрубная лучевая из металлопластиковых труб с установкой радиаторов;
- Монтаж радиотрансляционной сети выполняется с проводкой в квартире и установкой радио розеток;
- Монтаж сетей телевидения, телефонии. Интернет выполняется до квартиры;
- Приборы учета электроэнергии, воды, газа – устанавливаются;
- Пожарные оповещатели – устанавливаются.

Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ.

**3.2.** Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и ее изменениями и/или дополнениями до заключения настоящего договора.

**3.3.** Объектом долевого строительства является жилое помещение - квартира с условным номером \_\_, расположенная в \_\_ подъезде, на \_ этаже, общей проектной площадью с учетом площадей вспомогательных помещений с коэффициентами 0,3/0,5 составляет \_\_\_\_ кв.м. Квартира состоит из \_\_\_\_ жилых комнат, кухни, прихожей, коридора, ванной, туалета, лоджии. Соответствующая доля общего имущества, указанного в проектной декларации с изменениями и дополнениями по состоянию на «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Для целей настоящего договора общая площадь по проекту Объекта долевого участия определяется как общая площадь жилого помещения (квартиры), включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а так же площадь балконов и лоджий с понижающим коэффициентом согласно законодательству. Участник долевого строительства извещен, о том, что согласно действующему законодательству при сдаче оконченого строительством Объекта и составлении документов для технической инвентаризации квартиры и документов, подтверждающих право собственности на квартиру, площадь балконов и лоджий не будет включена в общую площадь жилого помещения.

Расположение объекта долевого строительства указано в техническом описании создаваемого объекта, которое прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

По технологическим причинам в ходе строительства или частичной перепланировки площадь квартиры может измениться от первоначальной. Застройщик имеет право без дополнительного уведомления внести в ходе строительства Объекта незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект будет отвечать требованиям проектной документации. Технические характеристики Объекта определяются после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на его эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации. Адрес Объекта долевого строительства, указанный в п. 3.1. настоящего договора является адресом строящегося жилого дома. После приемки дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

**3.4.** Стороны договорились, что в цену договора входит сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Цена Объекта долевого строительства, указанного п. 3.3. составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек (НДС не облагается)**, исходя из стоимости одного квадратного метра – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек (НДС не облагается)**, действующей на момент заключения договора.

Соответственно цена договора на момент заключения составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек (НДС не облагается)**.

Цена, указанная в настоящем пункте, может быть изменена в случаях, установленных настоящим договором.

Денежные средства Участников долевого строительства могут использоваться в целях, предусмотренных ч. 1 ст. 18 ФЗ - № 214.

Оплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства одновременно, путем перевода денежных средств **на специальный счет эскроу** после государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в силу закона (в пользу Банка) в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3.5.** Цена, указанная в п. 3.4. настоящего договора, также может быть изменена при увеличении общей площади Объекта долевого строительства, но не свыше 5 % от указанной площади.

**3.6.** Плановое окончание строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию – **III квартал 2022 года**. Срок передачи Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства – в течение 6 (Шести) месяцев после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Застройщик вправе досрочно осуществить ввод в эксплуатацию жилого дома без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

**3.7.** Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в соответствии с Характеристикой жилой части (квартиры) жилого дома поз. 15 в IX микрорайоне Западного жилого района г. Новочебоксарск на земельном участке с кадастровым номером 21:02:010502:59.

#### Статья 4. Срок и порядок уплаты денежных средств

**4.1.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора, указанной в п.3.4. настоящего договора, на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**4.1.1.** Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)**, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб. 6099-2854).

Депонент: \_\_\_\_\_

Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СМУ-58»**.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек**.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 4.1.2. настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31.03.2023г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: № 30101810300000000609

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 2129040518

КПП получателя: 213001001

ОГРН: 1022101273006

Получатель: ООО «СЗ «СМУ-58»

Счет получателя: 40702810475000010679.

**4.1.2.** Участник долевого строительства оплачивает денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора, указанной в п.3.4. настоящего договора **за счет собственных и кредитных**

**средств** не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, из которых:

- За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

**4.1.3.** При этом в назначении платежей должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве жилого дома № 15-\_\_ от \_\_\_\_\_. НДС не облагается».

Датой надлежащего произведения платежа считается дата внесения денежных средств на специальный счет эскроу.

**Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Стоимости Объекта долевого строительства путем перечисления денежных средств на специальный счет эскроу до даты государственной регистрации настоящего Договора.**

**4.1.4.** При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

Реквизиты банковского счета Депонента для перечисления депонированной суммы, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Депонента об их переводе при прекращении договора участия в долевом строительстве, указываются Участником долевого строительства при открытии специального счета эскроу в ПАО Сбербанк.

**4.1.5.** Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства и таким образом окончательная цена договора, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства больше площади, указанной в пункте 3.1. договора более чем на 1 кв.м., Участник долевого строительства оплачивает дополнительные денежные средства в размере, определенном исходя из цен за один квадратный метр Квартир, установленных Застройщиком на момент внесения данного платежа, в соответствии с п.3.4. настоящего договора.

Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства меньше площади, указанной в пункте 3.1. договора более чем на 1 кв.м., Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму исходя из цены за 1 кв.м., определенную согласно п.3.4. настоящего договора, в течение 2 (Двух) месяцев со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

## **4.2. Гарантии качества**

**4.2.1.** Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пунктах 3.1., 3.3. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

**4.2.2.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ.

**4.2.3.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет, и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Закона 214-ФЗ, и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Гарантийный срок на комплектующие объект элементы, не являющиеся технологическим и (или) инженерным оборудованием (двери, окна, бытовая техника и тому подобное) устанавливается в соответствии со сроками гарантии, предоставленными их изготовителями, за исключением работ (услуг) по установке указанных элементов.

**4.2.4.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, возникшие вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований по его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами.

## **Статья 5. Обязанности сторон**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

**5.1.1.** Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

**5.1.2.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема – передачи **не позднее 01 февраля 2023 года.**

**5.1.3.** Представить в регистрирующий орган документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

**5.1.4.** Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для пользования в качестве жилого помещения.

### **5.2. Участники долевого строительства обязуются:**

**5.2.1.** Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

**5.2.2. В течении семи рабочих дней** после получения от Застройщика письменного уведомления о вводе Объекта долевого строительства в эксплуатацию, в том числе в случае ввода объекта в эксплуатацию раньше установленного в п. 3.6. настоящего договора срока, произвести с Застройщиком окончательный расчет по настоящему договору и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Передача Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства Застройщиком регламентируется п.4 ст.8 Федерального Закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим пунктом договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального Закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») Застройщик по истечении 10 (Десяти) рабочих дней:

- со дня, получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче либо

- со дня, когда оператором почтовой связи такое заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу,

вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**5.2.3.** Нести самостоятельно расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам со дня принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи. В случае, если Участник долевого строительства уклоняется от получения Объекта долевого строительства, то обязанность нести расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам у него возникает со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**5.2.4.** Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и последующих изменений, дополнений в регистрирующем органе.

**5.2.5.** Нести в полном объеме все расходы, связанные с оплатой услуг организации, составляющей технический паспорт на Объект долевого строительства.

**5.2.6.** Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства в регистрирующем органе.

**5.2.7.** Производить уступку права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**5.2.8.** Присутствовать на всех мероприятиях, требующих личного участия, подписывать и предоставлять по требованию Застройщика все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого строительства.

**5.2.9.** Не производить самостоятельно перепланировку Объекта долевого строительства до утверждения документа о вводе Объекта в эксплуатацию и подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

**5.2.10.** В случае изменения адреса регистрации (места жительства), номеров телефонов и паспортных данных известить Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента изменения. При отсутствии такого извещения письменные уведомления и требования, направляемые Участнику долевого строительства, направляются по адресу, указанному им, и обязательства Застройщика по уведомлению считаются выполненными, если даже Участник долевого строительства по этому адресу более не находится.

## **Статья 6. Ответственность сторон**

**6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**6.2.** В случае нарушения установленного договором срока платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным Законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**6.3.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**6.4.** При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств передвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

**6.5.** Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

Также под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 (Два) раза. При этом, в случае рассрочки платежа, полная инвестиционная стоимость кв.м. Объекта долевого строительства корректируется на коэффициент инфляции на основании соответствующего заявления Застройщика.

**6.6.** При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

## **Статья 7. Обеспечение выполнения обязательств по договору**

**7.1.** До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на строительство Жилого дома поз. 15 в IX микрорайоне Западного жилого

района г. Новочебоксарск, подготовленной Застройщиком. Данная информация Участнику долевого строительства понятна, возражений не имеется.

**7.2.** Участнику долевого строительства известно об условиях застройки оставшейся части земельного участка, переданной для комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства, и претензий к Застройщику по вопросу их использования не имеет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван в порядке, соответствующем законодательству РФ по инициативе Застройщика. При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – право аренды земельного участка, сформированного непосредственно под Домом.

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

- передачу кредитной организации (банку) в залог (ипотеку) земельного участка площадью 6864 кв.м. с кадастровым номером 21:02:010502:59, на котором ведется строительство Объекта долевого строительства;

- залог права аренды на земельный участок площадью 6864 кв.м. с кадастровым номером 21:02:010502:59, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам долевого участия в строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке;

- межевание, изменение границ указанного земельного участка площадью 6864 кв.м. с кадастровым номером 21:02:010502:59 путем его раздела на земельные участки меньшего размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном земельном участке других объектов недвижимости;

- межевание земельного участка площадью 6864 кв.м. с кадастровым номером 21:02:010502:59, а также его разделение на смежные участки, перераспределение, объединение;

- изменение вида разрешенного использования земельного участка, площадью 6864 кв.м. с кадастровым номером 21:02:010502:59 при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;

- снятие с кадастрового учета земельного участка площадью 6864 кв.м. с кадастровым номером 21:02:010502:59, а также постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;

- регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- изменение границ указанного земельного участка путем его раздела (объединения) на земельные участки меньшего размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном земельном участке других объектов недвижимости.

#### **Статья 8. Прочие условия**

**8.1.** Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**8.2.** Участник долевого строительства и Застройщик пришли к соглашению, что после завершения строительства объекты, не относящиеся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объекты социальной инфраструктуры, магистральные инженерные сети, сооружения, инженерное оборудование (тепловые узлы, трансформаторные подстанции) и т. д., предусмотренные утвержденным проектом планировки территории микрорайона, проектом жилого дома, создаваемые за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, не будут являться общим имуществом собственников многоквартирного дома и могут быть переданы Застройщиком в собственность органа местного самоуправления либо иному лицу.

**8.3.** Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия в судебном порядке в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

**8.4.** В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных (фамилии, имени, отчества, даты рождения, места рождения, паспортных данных, номера ИНН, адреса прописки, номера телефона, адреса электронной почты и т.д.), передачу персональных данных Участника долевого строительства третьей стороне, в том числе государственным органам власти, и получение от третьей стороны персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с законодательством.



В целях исполнения и реализации прав Участника долевого строительства по настоящему договору Застройщик вправе бессрочно осуществлять сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение (обновление, уничтожение) персональных данных.

Отзыв согласия на обработку персональных данных в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», осуществляется на основании заявления.

**8.5.** Участник долевого строительства уведомлен о возможном размещении на фасадах жилого дома, а также на придомовой территории инженерного оборудования и инженерных объектов.

#### **Статья 9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора**

**9.1.** Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, вступает в силу с момента его подписания, регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

**9.2.** Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

**9.3.** Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных 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 года № 214-ФЗ.

**9.4.** Застройщик может расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных 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.

**9.5.** Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр передается для хранения в регистрирующий орган.

#### **Статья 10. Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик «СМУ-58»**

Юридический/почтовый адрес:

428018, г. Чебоксары, пр. Московский,

д. 17, стр. 1, пом. 2, Тел. 45-77-25 (бух.),

45-79-04 (факс), 45-74-92 (приёмная),

ИНН 2129040518, КПП 213001001,

ОГРН 1022101273006,

ОКПО 99502422, ОКВЭД 41.20

р/с 40702810475000010679 в Чувашском

отделении № 8613 ПАО Сбербанк

к/с 30101810300000000609, БИК 049706609

**Директор ООО «СЗ «СМУ-58»**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **О.Ю.Васянин**