

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве жилого дома № 9-**

г. Новочебоксарск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 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.**, \_\_\_\_\_, именуем\_\_ 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 № 21-24-24-2021 от 01 октября 2021 года, выданное ООО «СЗ «СМУ-58» Администрацией города Новочебоксарска Чувашской Республики, действительное до 01 октября 2023 года.

**1.2.2.** Договор № 69 аренды земельного участка г. Новочебоксарск от 19 сентября 2016 года, Дополнительное соглашение № 2 от 09 февраля 2021 года.

**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 жилом доме поз. 9 в IX микрорайоне Западного жилого района г. Новочебоксарска на земельном участке с кадастровым номером **21:02:010502:1025** (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, строительство которого ведет Застройщик по адресу: поз. 9 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 окончанию строительства.

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

**Закон ФЗ № 214** - Федеральный закон 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».

### Статья 3. Предмет договора

**3.1.** Застройщик обязуется с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 21:02:010502:1025, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), **-комнатную квартиру общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (включая площадь балкона/лоджии, оплачиваемой с учетом понижающего коэффициента – 0,3/0,5), общей проектной площадью \_\_\_\_\_ (включая площадь балкона без понижающего коэф.), расположенной на \_ этаже под условным № \_\_ в жилом доме поз. 9 в IX микрорайоне Западного жилого района г. Новочебоксарск (далее – «Объект долевого строительства»).** Жилой дом состоит из одной блок-секции, 18-этажного подъезда, ориентировочной площадью квартир – 9498,89 кв.м., ориентировочной общей площадью квартир с понижающими коэф. 9832,92 кв.м., ориентировочной общей площадью квартир без понижающих коэф. 10334,69 кв.м., площадь жилого здания 13552,65 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 – рамно-связевая каркасная система;
- Класс энергоэффективности: А+;
- Класс сейсмостойкости – 6;
- Стены наружные из облицовочного керамического кирпича и силикатного;
- Стены межквартирные и стены отсекающие квартиры от мест общего пользования – монолитные железобетонные и из керамзитобетонных блоков КБ-190;
- Межкомнатные перегородки толщиной 80 мм – из гипсовых пазогребневых плит; перегородки в санузлах толщиной 80 (100) мм – из гидрофобизированных пазогребневых плит;
- Межэтажные перекрытия - монолитные железобетонные;
- Экраны лоджий толщиной 120 мм кирпичные.

#### Внутренняя отделка квартир:

- Полы – цементно-песчаная стяжка;
- Полы лоджий и балконов – без стяжки;
- Потолки – без отделки;
- Отделка наружных стен лоджий и балконов – цементно-песчаная штукатурка;
- 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 и сэндвич панелью;
- Витражи балконов и лоджий – из ПВХ 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 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 от коллектора из металлопластиковых труб с установкой радиаторов;
- Монтаж радиотрансляционной сети выполняется с проводкой в квартире и установкой радио розеток;
- Монтаж сетей телевидения, интернет выполняется до квартиры;
- Приборы учета электроэнергии, воды, отопления – устанавливаются;
- Пожарные оповещатели.

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 на \_\_ этаже, общей проектной площадью с учетом площадей вспомогательных помещений с коэффициентами 0,3/0,5 составляет \_\_\_\_\_ кв.м. Квартира состоит из жилой комнаты площадью \_\_\_\_\_ кв.м., кухни площадью \_\_\_\_\_ кв.м., прихожей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., санузла площадью \_\_\_\_\_ кв.м., балкона площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

Соответствующая доля общего имущества, указанного в проектной декларации с изменениями и дополнениями по состоянию на «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 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 – **IV квартал 2023 года**. Срок передачи Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства – в течение 3 (трех) 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.

#### 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 ВТБ (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:** согласно п. 4.1.2. настоящего договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до 01.07.2024г., 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 жилого дома.

**Реквизиты для перечисления депонированной суммы:**

Получатель: ООО «СЗ «СМУ-58»

ИНН получателя: 2129040518

КПП получателя: 213001001

ОГРН получателя: 1022101273006

Счет получателя: № 40702810775000011501

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: № 30101810300000000609

БИК банка получателя: 049706609.

**4.1.2.** Участник долевого строительства оплачивает денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора, указанной в п.3.4. настоящего договора **на специальный счет эскроу** в следующем порядке:

- Сумма в размере \_\_\_\_\_) рублей **00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней после дня государственной регистрации настоящего договора.

**4.1.3.** При этом в назначении платежей должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве жилого дома № 9- от \_\_. \_\_.2022г. 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.**

В случае оплаты Участником долевого строительства Стоимости Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику, на основании письменного требования Застройщика, в течение 3 (трех) рабочих дней расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ.

**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.

**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 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 многоквартирного дома передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема – передачи **не позднее 01 января 2024 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 (техническое описание) 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.

**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. 9 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 7785,0 кв.м. с кадастровым номером 21:02:010502:1025, на котором ведется строительство Объекта долевого строительства;

- залог права аренды на земельный участок площадью 7785,0 кв.м. с кадастровым номером 21:02:010502:1025, 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 7785,0 кв.м. с кадастровым номером 21:02:010502:1025 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 7785,0 кв.м. с кадастровым номером 21:02:010502:1025, а также его деление на смежные участки, перераспределение, объединение;

- изменение вида разрешенного использования земельного участка площадью 7785,0 кв.м. с кадастровым номером 21:02:010502:1025 при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;

- снятие с кадастрового учета земельного участка площадью 7785,0 кв.м. с кадастровым номером 21:02:010502:1025, 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 относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", в том числе объекты социальной инфраструктуры, магистральные инженерные сети, сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения до вводного устройства, сооружения, инженерное оборудование (тепловые узлы, трансформаторные подстанции) и т. д., предусмотренные утвержденным проектом планировки территории микрорайона, проектом жилого дома, и также иные инженерные сети, не относящиеся к общедомовому имуществу (инженерно-технического обеспечения, необходимого для подключения многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения), не будут являться общим имуществом собственников многоквартирного дома и могут быть переданы Застройщиком в собственность органа местного самоуправления либо иному лицу.

Участник долевого строительства и Застройщик также пришли к соглашению, что после завершения строительства, возведенные Застройщиком сети наружного освещения, в том числе расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, не будут являться общим имуществом собственников многоквартирного дома и могут быть переданы Застройщиком в собственность органа местного самоуправления либо иному лицу.

Застройщик в целях исполнения договора за счёт средств Участника долевого строительства осуществляет инвестиции в объекты капитального строительства инженерной и коммунальной инфраструктуры, необходимые для завершения строительства жилого дома в рамках договора на долевое участие в строительстве жилья, заключённого между сторонами и, без осуществления которых, данное строительство не может быть осуществлено.

Для исполнения данного поручения, Участник долевого строительства наделяет Застройщика всеми необходимыми полномочиями, в том числе по самостоятельному определению объектов капитального строительства инженерной и коммунальной инфраструктуры, заключению договоров с третьими лицами, получения и передачи имущества, оказания услуг, выполнения работ и другими.

Фактический объём инвестиций определяется исходя из реально осуществлённых Застройщиком расходов (перечисленных денежных средств, переданного имущества, оказанных услуг, выполненных работ и других расходов) для исполнения Застройщиком обязанностей в соответствии с настоящим договором.

**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 двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

#### Статья 10. Реквизиты и подписи сторон

*Застройщик:*

**ООО «Специализированный  
застройщик «СМУ-58»**  
428018, г. Чебоксары, пр. Московский,  
д. 17, стр. 1, пом. 2,  
ОГРН 1022101273006,  
ИНН 2129040518, КПП 213001001,  
р/с 40702810775000011501 в Чувашском  
отделении № 8613 ПАО Сбербанк, к/с  
30101810300000000609, БИК: 049706609.  
Тел. (8352)45-74-92(приемн.), 45-77-25(бух.)

*Участник долевого строительства:*

---

**Директор ООО «СЗ «СМУ-58»**

**О.Ю.Васянин**

---