

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве жилого дома № 1Е,Ж-\_\_\_**

г. Чебоксары

«\_\_» \_\_\_\_\_ года

Мы, нижеподписавшиеся:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Монолит-58»**, в лице директора **Судукова Эдуарда Анатольевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

**Гр.**, \_\_\_\_\_,

именуемая 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 № 21-01-37-2019 от 30.05.2019г., действительное до 30 мая 2021 года, выдано на ООО «СЗ «Монолит-58» Администрацией города Чебоксары Чувашской Республики.

**1.2.2.** Договор аренды земельного участка № 192/5460-М от 12 декабря 2016 года с кадастровым номером 21:01:010202:319.

**1.2.3.** Соглашение от 27 октября 2017 года о переводе прав и обязанностей к договору аренды земельного участка № 192/5460-М от 12 декабря 2016 года.

**1.2.4.** Договор аренды земельного участка № 134/5460-М от 26 сентября 2019 года.

**1.3.** Проектная декларация Застройщика размещена на официальном сайте ООО «СЗ «Монолит-58» [монолит58.рф](#).

**1.4.1.** Техническое описание \_-комнатной квартиры № \_\_\_\_\_, расположенной на \_\_\_-м этаже в Жилом доме переменной этажности со встроено-пристроенными объектами обслуживания, пристроенной котельной и автостоянками (IV этап: блок-секции Е, Ж) в г. Чебоксары в районе улицы Афанасьева, позиция 1 на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010202:319.

(Приложение № 1 к настоящему Договору).

**Статья 2. Термины и определения**

Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**Застройщик** - юридическое лицо – ООО «СЗ «Монолит-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 лицо 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 переменной этажности со встроено-пристроенными объектами обслуживания, пристроенной котельной и автостоянками (IV этап: блок-секции Е, Ж) в г. Чебоксары в районе улицы Афанасьева, позиция 1.

**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.

### Статья 3. Предмет договора

**3.1.** Застройщик обязуется с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010202:319, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – группа жилых домов, в том числе с предприятиями обслуживания, торговли и детским садом на 70 мест, \_\_-комнатную квартиру общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (включая площадь лоджий/балкона, оплачиваемой с учетом понижающего коэффициента – 0,5/0,3), расположенную в блок-секции «\_» в \_-ом подъезде на \_\_ этаже под условным номером № \_\_ по адресу: Чувашская Республика, город Чебоксары, в районе улицы Афанасьева (позиция 1 Е,Ж), 16-этажной секции в составе многоквартирного, одиннадцатиподъездного жилого дома, общей площадью квартир ориентировочно с учетом коэффициента лоджий 0.5, балконов 0.3 – 5814,78 кв.м., с котельной, трансформаторной подстанцией, инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома 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:

- Общая площадь – 8753,10 кв.м.
- Фундамент – свайного типа.
- Стены подвала – монолитные.
- Конструктивная схема кирпичной части здания – рамная каркасно-стенная система с безригельным каркасом.
- Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой дисков перекрытий с вертикальными несущими элементами Узлы сопряжения дисков перекрытий с колоннами, пилонами и стенами (диафрагмами жесткости) - жесткие.
- Класс энергоэффективности -В;
- Класс сейсмостойкости – 6 баллов;
- Стены наружные из керамического кирпича с утепленным вентилируемым фасадом из керамогранитных плит;
- Стены межквартирные и стены отсекающие квартиры от мест общего пользования – из керамзитобетонных блоков КБ-190;
- Перегородки межкомнатные – из пазогребневых плит толщиной 80 мм. В санузлах – из гидрофобизированных пазогребневых плит толщиной 80 мм;
- Экраны лоджий толщиной 120 мм кирпичные и (или) витражные;

Внутренняя отделка:

- 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 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;

- Витражи балконов и лоджий – из алюминиевого 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 от коллектора 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, тепла;
- Пожарные оповещатели.

**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:**

**3.3.1.** Жилое помещение - квартира с условным номером \_\_\_\_ расположена на \_\_\_\_ этаже, общей проектной площадью с учетом площади вспомогательных помещений с коэффициентом 0.3/0.5 составляет \_\_\_\_ кв.м. Квартира состоит из \_\_\_\_\_. Соответствующая доля общего имущества, указанного в проектной декларации с изменениями и дополнениями по состоянию на «\_\_» \_\_\_\_\_ года.

**3.3.2.** 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.

**3.3.3.** 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.

**3.4.1.** Цена Объекта долевого строительства, указанного п. 3.3.1. 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 единовременно, 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. 3.4.1. настоящего договора также может быть изменена при увеличении фактической площади Объекта долевого строительства, но не свыше 5% от проектной площади квартиры.

**3.6.** Плановое окончание строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию – **II квартал 2021 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 (квартира) жилого дома, расположенного по адресу: Чувашская Республика, город Чебоксары, в районе улицы Афанасьева, позиция 1 (блок-секции Е, Ж) на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010202:319.

#### **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 «Монолит-58»

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

**Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:** после регистрации настоящего договора в течение 3 (трех) рабочих дней.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до 30.11.2021г., 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: 2130136045

КПП получателя: 213001001

ОГРН: 1142130005214

Получатель: ООО «СЗ «Монолит-58»

Счет получателя: 40702810575000008950.

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:

**4.1.2.** Цена договора, указанная в п.3.4.1. настоящего договора, Участником долевого строительства производится перечислением денежных средств на **специальный счет эскроу** в следующем порядке:

- Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств **на следующий день после государственной регистрации настоящего Договора.**

**4.1.3.** При этом в назначении платежей должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № **1Е,Ж-**\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. 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.** 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 вернуть 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.

**4.2.4.** 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.

**4.2.5.** 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 30.11.2021 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 двухнедельный срок после получения от Застройщика письменного уведомления о вводе Объекта 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 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».

**5.2.3.** Нести самостоятельно расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам со дня принятия объекта по акту приема – передачи.

**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.** 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.

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

- передачу кредитной организации (банку) в залог (ипотеку) земельного участка площадью 43228 кв.м. с кадастровым номером 21:01:010202:319, на котором ведется строительство Объекта долевого строительства;

- залог права аренды на земельный участок площадью 43228 кв.м. с кадастровым номером 21:01:010202:319, 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 43228 кв.м. с кадастровым номером 21:01:010202:319 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 43228 кв.м. с кадастровым номером 21:01:010202:319, а также его деление на смежные участки, перераспределение, объединение;

- изменение вида разрешенного использования земельного участка, площадью 43228 кв.м. с кадастровым номером 21:01:010202:319 при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;

- снятие с кадастрового учета земельного участка площадью 43228 кв.м. с кадастровым номером 21:01:010202:319, 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 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.

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 доленое 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.** Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает свое согласие Застройщику, в целях исполнения и реализации им своих прав и обязанностей по Договору, на обработку своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

Участник долевого строительства осознает, что его персональные данные, указанные в Договоре, а также иные данные, относящиеся к личности Участника долевого строительства, доступная или известная Застройщику в любой конкретный момент времени будут проходить обработку Застройщиком и иными организациями, задействованными в исполнении Договора, и будут являться общедоступными.

**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.



**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 № 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, из которых один экземпляр Застройщику, один экземпляр Участнику долевого строительства, один экземпляр в регистрирующий орган.

**Статья 10. Реквизиты сторон:**

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный  
застройщик «МОНОЛИТ-58»**,  
428018, г. Чебоксары, Московский  
пр-т, д. 17, стр. 1, пом. 3,  
ИНН 2130136045, КПП 213001001,  
ОГРН 1142130005214  
р/с 40702810575000008950 Чувашское  
отделение № 8613 ПАО Сбербанк  
г. Чебоксары, к/с 30101810300000000609,  
БИК 049706609  
тел. (8352)45-74-92

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

Директор ООО «СЗ «Монолит-58»

\_\_\_\_\_ Э.А.Судуков