

ДОГОВОР № НБ/3 - ____
участия в долевом строительстве

г. Чебоксары

« ____ » _____ 2018 года

Акционерное общество «Строительный трест №3», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Семёнова Валерия Пименовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Долевик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Долевик финансирует Застройщику строительство ____комнатной квартиры, (далее Квартира), в строящемся многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Чувашская Республика, город Чебоксары, микрорайон «Новая Богданка», позиция 3 (далее Объект), в соответствии с планом Квартиры, отображающим в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Квартира обладает следующими характеристиками:

1.2.1. Условный (на время строительства) номер Квартиры – ____.

1.2.2. Квартира расположена на ____- этаже в __ подъезде Объекта.

1.2.3. Квартира состоит из ____ жилой комнаты, кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей и лоджии.

1.2.4. Ориентировочная проектная площадь Квартиры составляет ____ кв.м. (в том числе жилая площадь ____ кв.м.) и лоджии с коэффициентом 0,5 составляет ____ кв.м.

1.2.5. Площади остальных помещений указаны в плане Квартиры, согласованном с Долевиком и являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. На момент завершения строительства Объекта Квартира должна быть в следующем состоянии и комплектации:

- стены наружные: наружный слой – силикатный лицевой кирпич или керамический лицевой кирпич, внутренний слой – керамический поризованный камень и керамический поризованный кирпич;

- стены внутренние – из полнотелого керамического кирпича или силикатного рядового полнотелого кирпича;

- перегородки межквартирные – из керамзитобетонных блоков;

- перегородки межкомнатные – из гипсовых пазогребневых плит, перегородки в санузлах – из гидрофобизированных гипсовых плит;

- окна, балконные двери – из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом;

- подоконники – из подоконной доски ПВХ;

- остекление лоджии – из ПВХ профилей с одинарным остеклением;

- входная дверь – дверь глухая деревянная;

- стяжка полов из цементно-песчаной смеси в жилых комнатах, кухне, прихожей;

- стяжка полов из цементно-песчаной смеси с устройством гидроизоляционного слоя в туалете и ванной комнате;

- отопление – поквартирное теплоснабжение с использованием индивидуальных настенных двухконтурных газовых котлов с закрытой камерой сгорания, разводка к отопительным приборам из металлополимерных труб, приборы отопления – алюминиевые радиаторы;

- сантехническая разводка холодной воды – от стояка из стальных труб до водомерного узла индивидуального учета; горячее водоснабжение – от индивидуальных

настенных двухконтурных газовых котлов; подводки к санитарным приборам из металлопластиковых труб;

- выполняется электрическая разводка с установкой розеток, выключателей; вертикальная прокладка слаботочных сетей телевидения, интернета, распределительные сети прокладываются до прихожей;

- устанавливаются приборы учета электроэнергии, холодной воды, газоснабжения.

1.4. По согласованию Сторон в Квартире Застройщиком не выполняются следующие виды работ:

- чистовая внутренняя отделка стен, перегородок, потолков, откосов, труб и радиаторов (шпаклевка, оклейка обоями, окраска);

- устройство покрытия полов в помещениях квартиры: из линолеума в жилых комнатах, кухне, прихожей; плиточные в ванной комнате, туалете, стяжка по плитам лоджий;

- установка межкомнатных дверей;

- установка газовой плиты, сантехнического оборудования, электрических патронов;

- противопожарная сигнализация;

- домофонная связь, за исключением кабельной разводки;

- установка вентиляционных решеток на вентканалы;

- установка канальных вентиляторов в Квартире.

Установка сантехнических приборов, приобретение и доставка газовой плиты в Квартиру осуществляется Долевином самостоятельно и за свой счет.

1.5. Основные характеристики многоэтажного жилого дома (Объекта):

1.5.1. Вид – многоквартирный жилой дом, расположенной по адресу: Чувашская Республика, город Чебоксары, микрорайон «Новая Богданка», позиция 3.

1.5.2. Назначение – здание квартир типа;

1.5.3. Этажность – 10 этажей;

1.5.4. Количество подъездов - два;

1.5.5. Площадь жилого здания – 6570 кв.м.;

1.5.6. Материал наружных стен: наружный слой – силикатный лицевой кирпич или керамический лицевой кирпич, внутренний слой – керамический поризованный камень и керамический поризованный кирпич;

1.5.7. Материал поэтажных покрытий – сборные многопустотные железобетонные плиты;

1.5.8. Класс энергоэффективности – С;

1.5.9. Сейсмостойкость – 6;

1.5.10. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 21:01:020204:1355.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Объекта собственными силами и силами привлеченных субподрядных организаций в соответствии с проектной документацией.

1.7. Срок окончания строительства Объекта - 4 квартал 2019 года.

1.8. В ходе строительства и до ввода Объекта в эксплуатацию Долевик не имеет права вносить какие-либо изменения в планировку Квартиры, а также проводить строительные-монтажные и иные работы в Квартире до ее передачи по акту Долевику.

1.9. С проектными и строительными характеристиками Квартиры и Объекта Долевик ознакомлен при подписании настоящего договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА.

2.1. На момент заключения настоящего договора ориентировочная стоимость строительства Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора составляет _____ (_____) рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Квартиры _____ (_____) рублей, в том числе стоимость одной

лоджии, ориентировочной проектной площадью _____ квадратных метра, согласно проектной документации, устанавливается сторонами _____ (_____) рублей, стоимость отопительного котла с газоходами – _____ (_____) рублей.

2.2. Цена, указанная в п.2.1. настоящего договора, является ориентировочной, и может быть изменена Застройщиком в зависимости от инфляционных процессов; изменения налоговых и других обязательных платежей, в том числе в бюджет города Чебоксары на развитие благоустройства и инженерной инфраструктуры; изменения цен на энергоресурсы и строительные материалы; увеличения расходов на природоохранные мероприятия; иных ценообразующих факторов, определенных изменениями рыночных цен. Цена, на основании вышеуказанного, определяется Застройщиком самостоятельно и устанавливается приказом Застройщика о стоимости одного квадратного метра общей площади, в том числе площади лоджии (балкона), газового котла (услуг по его монтажу).

В случае изменения цены одного квадратного метра общей площади жилья Застройщик обязуется письменно уведомить участника долевого строительства за 14 календарных дней до предполагаемой даты изменения цены.

2.3. Долевик оплачивает Застройщику строительство Квартиры в следующем порядке:

2.3.1. В течение трех дней с даты регистрации настоящего договора Долевик оплачивает Застройщику – _____ (_____) рублей.

2.3.2. Оставшуюся сумму стоимости долевого участия – _____ (_____) рублей Долевик оплачивает ежемесячно до 20 числа равными долями, но не менее _____ (_____) рублей, при этом последний платеж должен быть внесен не позднее чем за два месяца до ввода Объекта в эксплуатацию.

2.4. Стоимость выкупленной площади Квартиры фиксируется Застройщиком и изменению не подлежит. Стоимость невыкупленной площади Квартиры подлежит изменению в порядке, установленном п. 2.2. настоящего договора, без составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.5. Если по результатам технической инвентаризации общая площадь Квартиры с учетом площади лоджии (балкона), передаваемой в собственность Долевику, окажется более той, что указана в п.1.1. настоящего договора (в пределах 5% от проектной площади), Долевик обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади, исходя из стоимости одного квадратного метра расчетной проектной площади Квартиры, определенных согласно п.2.1. договора на дату фактической оплаты.

2.6. Если по результатам технической инвентаризации общая площадь Квартиры с учетом площади лоджии (балкона), передаваемой в собственность Долевику, окажется менее той, что указана в п.1.1. настоящего договора, Застройщик обязуется вернуть Долевику денежные средства за недостающую площадь, исходя из стоимости одного квадратного метра расчетной проектной площади, ранее оплаченной Застройщику по настоящему договору.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

3.1. Обязанности Застройщика:

3.1.1. Обеспечить строительство Объекта проектной документацией, отвечающей требованиям нормативных документов и техническим условиям.

3.1.2. Организовать строительство Объекта собственными силами и силами привлеченных субподрядных организаций в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.1.3. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию в 4 квартале 2019 года.

3.1.4. Передать Квартиру по передаточному акту Долевику в 1 квартале 2020 года при условии полного выполнения Долевику своих обязательств по оплате по настоящему

договору. Допускается досрочное исполнение обязанности Застройщика по передаче Квартиры.

3.1.5. Совместно с Долевиком зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

3.1.6. Долевик при подписании настоящего договора уведомлен о том, что Застройщик в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» обязан произвести отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены настоящего договора.

3.1.7. Исполнение обязательств Застройщика по всем договорам, заключенным для строительства многоквартирного жилого дома поз. 3 в микрорайоне «Новая Богданка» г. Чебоксары, обеспечивается залогом у участников долевого строительства земельного участка с кадастровым номером 21:01:020204:1355 и строящемся на этом земельном участке жилым домом.

3.2. Обязанности Долевика:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме произвести оплату Квартиры на условиях настоящего договора путем перечисления на расчетный счет Застройщика, открытому на строительство Объекта.

3.2.2. Производить доплату в случае удорожания стоимости строительства Квартиры по причинам, указанным в п.2.2 настоящего договора.

3.2.3. После окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, принять полностью оплаченную Квартиру путем подписания передаточного акта.

3.2.4. Совместно с Застройщиком в течение 5 дней с даты подписания зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

3.2.5. В течение 30 дней с даты получения Квартиры по передаточному акту зарегистрировать право собственности на Квартиру и оплатить все расходы, связанные с оформлением в собственность построенной Квартиры. Возместить Застройщику все понесенные убытки, возникшие вследствие просрочки Долевиком исполнения обязанности по регистрации права собственности на переданную ему Квартиру.

3.2.6. Уведомить Застройщика об изменении реквизитов в 3-х дневный срок. В противном случае сообщения, переданные по известному последнему адресу, считаются переданными надлежащим образом.

3.2.7. По завершению строительства Объекта Долевик обязуется выбрать один из способов управления многоквартирным жилым домом, предусмотренный ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

3.2.8. Возместить Застройщику все затраты, связанные с отоплением Квартиры, за период с даты ввода Объекта в эксплуатацию до получения ее по передаточному акту, в случае, если Квартира не принята своевременно Долевиком по акту по вине Долевика, в том числе, в связи с просрочкой платежей по настоящему договору.

3.2.9. Подписывая настоящий договор, Долевик дает согласие на использование Застройщиком земельного участка с кадастровым номером 21:01:020204:1355 для завершения строительства многоквартирного жилого дома поз. 3 в микрорайоне «Новая Богданка» г. Чебоксары в соответствии с проектной документацией.

3.2.10. Подписывая настоящий договор, Долевик дает согласие на объединение, перераспределение, раздел земельного участка с кадастровым номером 21:01:020204:1355, общей площадью 3 485 кв.м., находящегося в залоге в силу закона, с образованием одного или нескольких земельных участков с сохранением или без сохранения земельного участка с кадастровым номером 21:01:020204:1355, в измененных границах.

4.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается в 5 (пять) лет со дня передачи Квартиры Долевику согласно акту приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящего в состав передаваемого участнику Объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Недостатки, выявленные в указанный срок, устраняются Застройщиком за свой счет после составления акта о недостатках с участием Застройщика и предоставления доказательства Долевику вины Застройщика. Заменяемые материалы и оборудование подлежат передаче в таком случае Застройщику. Срок устранения недостатков составляет 45 дней с даты составления акта о недостатках.

4.2. Ни одна из сторон не вправе передавать третьему лицу свои права и обязанности по настоящему договору без письменного согласия другой Стороны.

4.3. В случае нарушения срока внесения платежей согласно п.2.3 настоящего договора Долевик по требованию Застройщика уплачивает пени в размере одной трехсотой учетной ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до фактического исполнения обязательств.

4.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Квартиры Застройщик уплачивает Долевику неустойку (пени) в размере, установленном частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ.

4.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Долевику Квартиры вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Долевику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

4.6. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему договору, подлежат разрешению путем переговоров, а в случае не достижения согласия – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика.

Претензионный порядок возникшего спора является обязательным. Предъявленная претензия подлежит рассмотрению другой Стороной договора в течение 30 календарных дней с даты ее отправления по адресу, указанному в договоре.

5.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий договор действует с момента его государственной регистрации и до момента исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

6.ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемыми частями и должны быть оформлены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в органах государственной регистрации.

6.2. Подписанием настоящего договора Долевик на основании Федерального закона «О персональных данных» от 27 июля 2006 года №152-ФЗ дает свое согласие на предоставление Застройщику персональных данных, их обработку и передачу в целях исполнения своих обязательств по договору и строительству многоквартирного жилого дома организациям, учреждениям, уполномоченным органам, а также управляющей организации в соответствии с договором управления многоквартирным домом, заключенным после его ввода в эксплуатацию.

6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, применяются нормы законодательства Российской Федерации.

6.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую

юридическую силу, по одному экземпляру каждой Стороне и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик: Акционерное общество «Строительный трест №3»

428003, г. Чебоксары, ул. Ярославская, 76, тел. 62-09-79

р/с 40702810875020101472 Чувашское ОСБ №8613 г. Чебоксары, ИНН 2128007123, КПП 213001001, к/сч. 30101810300000000609, ОГРН 1022101134978, БИК 049706609, ОКПО 01309722, ОКОНХ 69000

Долевик: гражданин Российской Федерации _____

Адрес: _____

Телефон: _____

Застройщик:

Долевик:

_____ В.П. Семёнов