

**ДОГОВОР № Ж/11-\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Чебоксары

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 года

Акционерное общество "Строительный трест № 3", именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора Семёнова Валерия Пименовича, Дочернее общество с ограниченной ответственностью «СУ-8», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице директора Зуйкова Александра Михайловича, действующие на основании Уставов, с одной стороны, и

граждане Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Долевики», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Долевики финансируют Застройщику строительство \_\_\_ комнатной квартиры с индивидуальным отоплением, (далее Квартира), в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями, расположенным по адресу: Чувашская Республика, город Шумерля, улица Маршала Жукова, дом № 11 (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, санузла, 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.

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

- стены наружные – из керамического и силикатного кирпича; внутренние – из силикатного кирпича;

- перегородки межкомнатные – из пазогребневых гипсовых плит;

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

- подоконники – из подоконной доски ПВХ;

- входная дверь – дверь глухая;

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

- стяжка полов из цементно-песчаной смеси по гидроизоляционному слою в санузле;

- отопление – индивидуальный газовый котел, радиаторы отопления;

- сантехническая разводка холодной воды – от стояка из стальных труб до прибора индивидуального учета; горячей воды – от газового котла (разводка из металлопластиковых труб в конструкции пола) до сантехприбора кухни и санузле;

- выполняется электрическая разводка с установкой розеток, выключателей; распределительные слаботочные сети телевидения, интернета прокладываются до прихожей;

- устанавливаются приборы учета газа, электроэнергии, холодной воды.

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 санузле, стяжка по плитам лоджий;

- установка межкомнатных дверей;
- установка газовой плиты, сантехнического оборудования, электрических патронов;
- выравнивающая шпаклевка перегородок из пазогребневых гипсовых плит;
- противопожарная сигнализация;
- домофонная связь;
- установка вентиляционных решеток на вентканалы;
- установка канальных вентиляторов в Квартире;
- остекление лоджии – из ПВХ профилей с одинарным остеклением.

Установка сантехнических приборов, приобретение и доставка газовой плиты с двойной функцией газ-контроля и газовым шлангом в Квартиру осуществляется Долевиками самостоятельно и за свой счет. Поставка газовой плиты должна быть произведена Долевиками в сроки, установленные Застройщиком, до получения разрешения на подачу газа.

1.5. Основные характеристики многоэтажного жилого дома (Объекта):

1.5.1. Вид – многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Маршала Жукова, 11.

1.5.2. Назначение – здание квартирнго типа;

1.5.3. Этажность – 5 (пять) этажей;

1.5.4. Количество блок-секций – 1;

1.5.5. Количество подъездов 4 (четыре);

1.5.6. Площадь жилого здания – 3 570,0 кв.м.;

1.5.7. Материал наружных стен – толщина 640 мм, из керамического и силикатного кирпича;

1.5.8. Материал поэтажных перекрытий – железобетонные плиты;

1.5.9. Класс энергоэффективности – С;

1.5.10. Сейсмостойкость – 6;

1.5.11. Объект расположен на земельных участках с кадастровыми номерами 21:05:010118:122, 21:05:010118:1534.

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 2018 года.

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

1.9. С проектными и строительными характеристиками Квартиры и Объекта Долевики ознакомлены 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 \_\_ 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 Шумерля 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. Долевики оплачивают Застройщику строительство Квартиры в следующем порядке:

2.3.1. В течение трех дней с даты регистрации настоящего договора Долевики оплачивают Застройщику – \_\_\_\_\_ рублей.

2.3.2. Оставшуюся сумму стоимости долевого участия – \_\_\_\_ рублей Долевики оплачивает за счет средств кредита по кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного в г. Чебоксары, предоставляемого ПАО «Сбербанк России», путем перечисления кредитных средств на лицевой счет Долевики - \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ в ПАО «Сбербанк России», с последующим, после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республики настоящего договора, перечислением по его поручению (по целевому назначению) на расчетный счет Застройщика – АО «Стройтрест №3» р/с 40702810875020101472 в Чувашском ОСБ №8613 г.Чебоксары, ИНН 2128007123, к/сч 30101810300000000609, БИК 049706609, ОКПО 01309722, ОКОНХ 69000 в течение 7 банковских дней, но не позднее \_\_\_\_\_ года.

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 Долевидам, окажется более той, что указана в п. 1.2.4. настоящего договора (в пределах 5% от проектной площади), Долевики обязуются 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 Долевидам, окажется менее той, что указана в п. 1.2.4. настоящего договора, Застройщик обязуется вернуть Долевидам 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 2018 года.

3.1.4. Передать Квартиру по передаточному акту Долевидам в 1 квартале 2019 года при условии полного выполнения Долевидами своих обязательств по оплате по настоящему договору.

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

3.1.6. Исполнение обязательств Застройщика по всем договорам, заключенным для строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, обеспечивается залогом у участников долевого строительства права аренды земельного участка с кадастровым номером 21:05:010118:122, 21:05:010118:1534 и строящимся на этих земельных участках жилым домом.

3.2. Обязанности Долевидаков:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме произвести оплату Квартиры на условиях настоящего договора.

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 Долевиками 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 Долевика обязуются выбрать один из способов управления многоквартирным жилым домом, предусмотренный ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

3.2.8. В течение 10 дней с даты извещения Застройщиком Долевика обязуются заключить договор на техническое обслуживание индивидуального газового котла и поставку газа с газоснабжающей организацией и оплатить соответствующие расходы газоснабжающей организации, связанные с вводом индивидуального газового котла в эксплуатацию.

3.2.9. 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 Долевиками по акту по вине Долевиков, в том числе, в связи с просрочкой платежей по настоящему договору.

3.2.10. Подписывая настоящий договор, Долевика дают согласие на использование Застройщиком земельного участка с кадастровым номером 21:05:010118:122 и 21:05:010118:1534 для завершения строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в соответствии с проектной документацией.

3.2.11. Подписывая настоящий договор, Долевик дает согласие на объединение, перераспределение, раздел земельного участка с кадастровым номером 21:05:010118:122, общей площадью 638 кв.м. и 21:05:010118:1534, общей площадью 1312 кв.м., находящегося в залоге в силу закона.

3.2.12. Имущественные права на квартиру, приобретаемые по настоящему договору, находятся в залоге с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента полного исполнения обязательств по кредитному договору, заключенному с ПАО «Сбербанк России», в соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При этом залогодержателем по данному залогу является ПАО «Сбербанк России», а залогодателем — Долевик.

3.2.13. Квартира, указанная в п.1.1. настоящего договора, находится в залоге с момента перехода права собственности к Долевику и до момента полного исполнения обязательств по кредитному договору, заключенному с ПАО «Сбербанк России», в соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При этом залогодержателем по данному залогу является ПАО «Сбербанк России», а залогодателем — Долевик.

После оформления квартиры в собственность Долевика права залогодержателя удостоверяются закладной.

3.2.14. В случае обращения взыскания на заложенную квартиру собственник и члены его семьи, обладающие на момент взыскания правом пользования заложенной квартирой в соответствии со ст. 292 ГК РФ, утрачивают право пользования указанной квартирой и обязуются освободить заложенную квартиру в течение 2-х недель с момента вынесения решения суда об обращении

взыскания либо заключения внесудебного соглашения об обращении взыскания.

3.2.15. Стороны договорились, что в соответствии с п.5 ст.488 ГК РФ право залога на объект недвижимости у Застройщика не возникает.

#### 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 Долевикам 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 Долевыми вины Застройщика.

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 Долевики по требованию Застройщика уплачивают 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 Долевым 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 Долевым Квартиры вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Долевым 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 Долевики на основании Федерального закона «О персональных данных» от 27 июля 2006 года №152-ФЗ дают 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 отделение № 8613 Сбербанка России г. Чебоксары,  
ИНН 2128007123, КПП 213001001, к/сч. 30101810300000000609, БИК 049706609, ОКПО  
01309722, ОКОНХ 69000

**Подрядчик:** Дочернее общество с ограниченной ответственностью «СУ-8»

429800, г. Шумерля, ул. Жукова, д.20.

**Долевик:**

**Телефон:**

Застройщик:

Долевик:

\_\_\_\_\_ В.П. Семёнов

Подрядчик:

\_\_\_\_\_ А.М. Зуйков