

# ДОГОВОР № 5

## участия в долевом строительстве

г. Чебоксары

«14» марта 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Техстрой»**, далее именуемое «**Застройщик**», в лице директора Степанова Юрия Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Иванов Иван Иванович**, 22 июля 1987 года рождения, паспорт №, выдан Отделом УФМС России по Чувашской Республике в Ленинском районе гор. Чебоксары, выдан 30 декабря 2011 года, код подразделения 210-025, зарегистрированная по адресу: с другой стороны,  
далее по тексту совместно именуемые «**Стороны**» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Долевик финансирует Застройщику строительство одной трехкомнатной квартиры, с индивидуальным отоплением, с одной лоджией под условным номером 28 (Двадцать восемь), находящейся на 3 (Третьем) этаже, ориентировочной проектной площадью квартиры 76,95 квадратных метров, в том числе одной лоджии – 2,11 квадратных метров (с коэффициентом 0,5), далее – «Квартира», в строящемся многоквартирном жилом доме поз. 3 д.Чергаши, Чебоксарского района, Чувашской Республики, далее – «Объект» на земельных участках с кадастровыми номерами 21:21:150801:230 и 21:21:150801:226.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта собственными силами и силами привлеченных субподрядных организаций в соответствии с проектно-сметной документацией, сдают Объект в эксплуатацию.

1.3. Срок окончания строительства Объекта – 3 квартал 2017 года, при выполнении всех условий договора всеми участниками строительства Объекта.

1.4. В ходе строительства, до ввода Объекта в эксплуатацию Долевик не имеет права вносить какие-либо изменения в планировку Квартиры без письменного согласования с Застройщиком.

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

- устройство стяжки полов;
- установка межкомнатных дверей;
- установка газовой плиты;
- противопожарная сигнализация;
- домофонная связь;
- установка отопительного котла с газоходами (Стоимость отопительного котла с газоходами, а также его последующая установка составляет 30000 (Тридцать тысяч) рублей, и оплачивается дополнительно).

Перечисленные виды работ выполняются за свои средства Долевиком в сроки, не препятствующие вводу Объекта в эксплуатацию, или могут быть выполнены Застройщиком по дополнительному соглашению Сторон к настоящему договору.

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

1.7. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.7.1. Разрешение на строительство №21-RU21516310-11-2016 от 29.04.2016г.

1.7.2. Договор аренды земельного участка от 19.02.2016, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 22.03.2016, номер регистрации 21-21/001-21/001/001/2016-4849/1.

1.7.3. Договор аренды земельного участка от 12.01.2016, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 22.03.2016, номер регистрации 21-21/001-21/001/001/2016-4850/1.

1.7.4. Проектная декларация Застройщика размещена на сайте: [www. 21ts.ru](http://www.21ts.ru).

1.8. 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» (с изменениями и дополнениями).

### 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 2 539 350 ( Два миллиона пятьсот тридцать девять тысяч триста пятьдесят ) рублей 00 коп., исходя их стоимости одного квадратного метра площади Квартиры 33 000 (Тридцать три тысячи ) рублей 00 коп., в том числе стоимость одной лоджии, ориентировочной проектной

площадью 2,11 квадратных метров (с коэффициентом 0,5) согласно проектно-сметной документации, устанавливается сторонами 69 630 (Шестьдесят девять тысяч шестьсот тридцать) рубля 00 коп.

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 Чебоксарского района ЧР 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).

Информация об изменении стоимости квадратного метра размещается Застройщиком на сайте: [www.21ts.ru](http://www.21ts.ru).

2.3. Долевик оплачивает Застройщику сумму в размере 2 539 350 ( Два миллиона пятьсот тридцать девять тысяч триста пятьдесят) рублей 00 коп. в следующем порядке:

2.3.1. 507 870 (Пятьсот семь тысяч восемьсот семьдесят) рублей за счет собственных средств в кассу Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней со дня регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

2.3.2. 2 031 480 (Два миллиона тридцать одна тысяча четыреста восемьдесят) за счет собственных средств до 31 декабря 2017 г. включительно.

2.4. По соглашению сторон возможен расчет иными способами, не противоречащими действующему законодательству РФ.

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

2.7. Вышеуказанная квартира, приобретаемая по настоящему договору, находится в залоге с момента государственной регистрации перехода права собственности к Долевику и до момента полного исполнения обязательств по расчетам перед Застройщиком. При этом залогодержателем по данному залого является Застройщик.

2.8. Если по результатам обмеров БТИ общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Долевику, окажется более той, что указана в п. 1.1. настоящего договора, 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.

2.9. Если по результатам обмеров БТИ общая площадь Квартиры, 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 проектно-сметной 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 не позднее 3 квартала 2017 года.

3.1.4. Передать Квартиру по передаточному акту Долевику не позднее 3 квартала 2017 года при условии полного выполнения Долевику своих обязательств по оплате по настоящему договору.

3.1.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ, согласно генеральному договору страхования №35-36846/2016 от 08 июня 2016 года, заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания».

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

3.1.7. В случае расторжения договора произвести возврат Долевику внесенных средств без учета инфляции, в течение десяти рабочих дней после оплаты новым Долевику стоимости долевого участия строительства Квартиры, предусмотренной настоящим договором.

### 3.2. Обязанности Долевика:

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 Долевином 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 адресату, 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. В течение 10 дней с даты получения Квартиры по передаточному акту Долевик обязуется 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 Долевином по акту по вине Долевика, в том числе, в связи с просрочкой платежей по настоящему договору.

## 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 Долевином 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. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременный ввод Объекта в эксплуатацию по независящим от него причинам (нарушение сроков платежей Долевином согласно п. 2.3. договора и др.).

4.5. В случае нарушения срока внесения платежей 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.

## 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. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по условиям настоящего договора, подлежат разрешению путем переговоров, а в случае не достижения согласия – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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 Стороны и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

## 7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

ООО «Техстрой»

Юридический адрес: 428024, Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Мира, д. 3 «Б»

Почтовый адрес: 428024, Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Мира, д. 3 «Б»

ИНН 2130164349 КПП 213001001 ОГРН 1152130015894 р/с 40702810475000002519 в Отделении № 8613 ПАО «Сбербанк России»

к/с 30101810300000000609 БИК 049706609

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ Ю.В. Степанов

М.П.

**Долевик:**

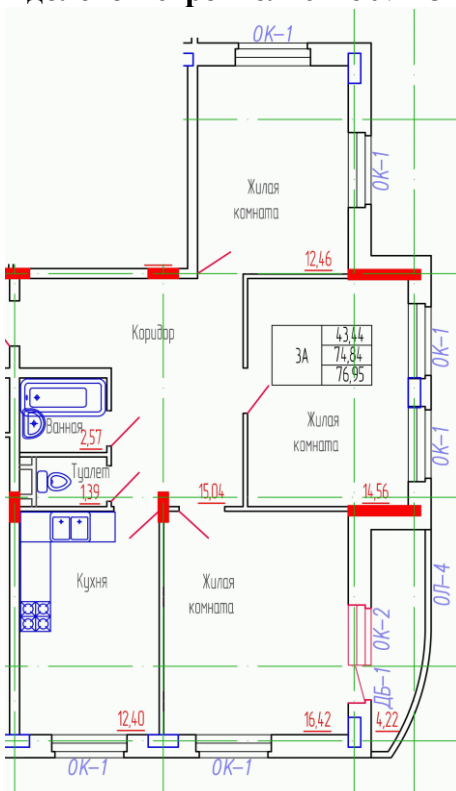
**Иванов Иван Иванович,**

22 июля 1987 года рождения, паспорт №, выдан Отделом УФМС России по Чувашской Республике в Ленинском районе гор. Чебоксары, выдан 30 декабря 2011 года, код подразделения 210-025, зарегистрированная по адресу:

**Долевик:**

\_\_\_\_\_ И.И. Иванов

**Приложение №1**  
**к договору участия в долевом строительстве № 18 от «14» марта 2017 г.**



Условный номер квартиры 28

Этаж 3

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

ООО «Техстрой»

Юридический адрес: 428024, Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Мира, д. 3 «Б»

Почтовый адрес: 428024, Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Мира, д. 3 «Б»

ИНН 2130164349 КПП 213001001 ОГРН 1152130015894 р/с 40702810475000002519 в Отделении № 8613 ПАО «Сбербанк России»

к/с 30101810300000000609 БИК 049706609

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ Ю.В. Степанов

М.П.

**Долевик:**

**Иванов Иван Иванович,**

22 июля 1987 года рождения, паспорт №, выдан Отделом УФМС России по Чувашской Республике в Ленинском районе гор. Чебоксары, выдан 30 декабря 2011 года, код подразделения 210-025, зарегистрированная по адресу:

**Долевик:**

\_\_\_\_\_ И.И. Иванов