

# Договор № [REDACTED]

## на участие в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Чебоксары

[REDACTED] года

Чувашской Республики

### Участники строительства:

ООО «Речной фасад Чувашии», в лице [REDACTED], действующего на основании [REDACTED], именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гр. [REDACTED], [REDACTED] года рождения, паспорт серии [REDACTED] № [REDACTED] выдан [REDACTED] года, зарегистрирован(а) по адресу: [REDACTED], именуем [REDACTED] в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### Статья 1. Правовое обоснование договора

**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 № «RU 21304000-«196» от 11 декабря 2014 г.

**1.2.2.** Договор субаренды земельного участка от 29 ноября 2011 года заключен между ОАО «Чебоксарский речной порт» и ООО «Речной фасад Чувашии», зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 12.12.2011, № регистрации 21-21-01/251/2011-214, сроком действия до 01.07.2017 года.

▪ Дополнительное соглашение от 18 июня 2014 года к Договору субаренды земельного участка от 29 ноября 2011 года, зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 03.07.2014, № регистрации 21-21-01/142/2014-137;

▪ Дополнительное соглашение от 13 октября 2014 года к Договору субаренды земельного участка от 29 ноября 2011 года, зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 14.11.2014, № регистрации 21-21-01/270/2014-191.

Земельный участок, расположенный в г. Чебоксары, площадь Речников, д. 7, с кадастровым номером 21:01:030101:57, общей площадью 2490 кв. м, предоставленный согласно распоряжению главы администрации г. Чебоксары от 15.08.2006 года и согласно распоряжению главы администрации г. Чебоксары № 3938-р от 24.12.2010 года, а также на основании Договора аренды земельного участка № 337/3037-К от 12 октября 2006 года, в редакциях дополнительного соглашения № 4 об изменении договора аренды земельного участка от 12.10.2006 года № 337/3037-К от 25 декабря 2007 года, дополнительного соглашения № 5 к договору аренды земельного участка от 12.10.2006 года № 337/3037-К от 15 октября 2008 года, дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 12.10.2006 года № 337/3037-К от 20 января 2011 года.

**1.2.3.** Договор купли-продажи земельного участка от 19.08.2014 года. Право собственности подтверждено свидетельством о государственной регистрации права 21 АБ 154729, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 11 ноября 2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» сентября 2014 года сделана запись регистрации №21-21-01/214/2014-081.

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Чебоксары, пл. Речников, с кадастровым номером 21:01:030101:186, общей площадью 808 кв. м, разрешенное использование: для строительства многоэтажного жилого дома, принадлежащий ООО «Речной фасад Чувашии» на праве собственности.

**1.2.4.** Договор аренды земельного участка № 116/5596-К от 17 июля 2017 года, заключенный между Администрацией г. Чебоксары и ООО «Речной фасад Чувашии», зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 25.07.2017 г., № регистрации 21:01:030101:57-21/001/2017-81, сроком действия до 26.06.2020 г.

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Чебоксары, площадь Речников, д. 7, с кадастровым номером 21:01:030101:57, вид разрешенного использования: для строительства жилого комплекса, общей площадью 2490 кв. м.

**1.2.5.** Размещение информации о строительстве, проектной документации в Проектной декларации, размещенной на сайте [www.albatros.starko.ru](http://www.albatros.starko.ru).

## Статья 2. Предмет договора

**2.1.** Предметом договора является строительство для Участника долевого строительства **жилого помещения – [ ]-комнатной квартиры под условным номером [ ]** (далее - «**Квартира**») согласно Приложению № 1 от [ ] года к договору № [ ] на участие в долевом строительстве многоквартирного дома от [ ] г., общей проектной площадью [ ] кв. м (включая площадь балконов с коэффициентом 0,3, лоджий с коэффициентом 0,5; площадь террасы - с коэффициентом 0,3 (при наличии террасы в квартире), в осях [ ], [ ], на [ ] этаже 23-этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями жилого комплекса на пл. Речников г. Чебоксары (именуемом в дальнейшем «**Дом**», «**Объект**»).

**2.2.** Основные характеристики, технико-экономические показатели, конструктивные и объемно-планировочные решения Объекта и Квартиры:

**2.2.1.** Общая проектная площадь здания - 27 122,09 кв. м, в т.ч. общая проектная площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, террас с пониж. коэфф.) 21 071,99 кв. м, общая проектная площадь встроенных нежилых (офисных) помещений – 547,10 кв. м.

Этажность – 23; Количество этажей - 24, в т.ч. подвальных - 1;

Конструктивная схема здания - связевая каркасно-стеновая система с безригельным каркасом;

Материал стен и перегородок:

- стены подвала – монолитные железобетонные из бетона класса В25 толщиной 200 мм;
- наружные стены с 1 по 9 этаж двухслойные, общей толщиной 630 мм. Внутренний слой принят из ячеистых блоков толщиной 500 мм. Наружный облицовочный слой толщиной 120 мм из силикатного полнотелого облицовочного кирпича;
- наружные стены с 10 по 23 этаж двухслойные, общей толщиной 570 мм. Внутренний слой принят из керамического блока «Кетра» толщиной 440 мм. Наружный облицовочный слой толщиной 120 мм из силикатного полнотелого облицовочного кирпича;
- межкомнатные перегородки толщиной 90 мм – выполняются по заявлению Участника долевого строительства (кроме санузлов – выполняются по умолчанию) из керамзитобетонных стеновых панелей Acotec (либо их аналогов) или гипсовых пазогребневых плит, или керамических блоков;
- межквартирные перегородки толщиной 190 мм – из керамзитобетонных стеновых панелей Acotec (либо их аналогов) или ячеистых легкобетонных блоков, или керамических блоков.

Перекрытия - монолитные железобетонные из бетона класса В25 толщиной 160, 180, 220 мм;

Класс энергоэффективности – «А» (очень высокий);

Сейсмостойкость – тип здания, возведенного без антисейсмических мероприятий - "В" (каркасные железобетонные здания); сейсмическая интенсивность района строительства - 6 баллов.

**2.2.2.** Характеристики квартиры:

<i>Условный № квартиры</i>	<i>Этаж</i>	<i>Общая площадь, кв. м</i>	<i>Площадь балконов, террас K=0,3, лоджий K=0,5, кв. м</i>	<i>Площадь квартиры с учетом балконов, лоджий, террасы (с коэфф.), кв. м</i>
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]

\* Межкомнатные перегородки Квартиры согласно Приложению № 1, обозначенные пунктирной линией, показаны условно и не будут построены. Перегородки возводятся только в санузлах и ванных комнатах.

**2.3.** Срок окончания строительства дома - III квартал 2017 года.

**2.4.** Обязательства и затраты по государственной регистрации настоящего договора принимает на себя Участник долевого строительства.

**2.5.** Застройщик гарантирует, что до совершения настоящего договора Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, не передана в аренду, свободна от любых прав и притязаний третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.

## Статья 3. Обязанности Застройщика

**Застройщик обязуется:**

**3.1.** Осуществить строительство квартиры за счет средств Участника долевого строительства согласно проектно-сметной документации.

**3.2.** Осуществить ввод жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами (здесь и далее датой ввода дома в эксплуатацию считается дата утверждения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию).

**3.3.** Передать Участнику долевого строительства завершенную строительством квартиру в срок до 01 ноября 2017 года.

- 3.4.** Принимать от Участника долевого строительства в счет оплаты его долевого участия и в установленном настоящим договором порядке денежные средства.
- 3.5.** После ввода дома в эксплуатацию течение 10 рабочих дней уведомить Участника долевого строительства о вводе дома в эксплуатацию, сообщив при этом: фактический (почтовый) адрес объекта, фактическую площадь квартиры на основании данных технической инвентаризации объекта;
- 3.6.** В течение 2 месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию и завершения окончательных расчетов с Участником долевого строительства подготовить и передать Участнику долевого строительства (акт приема-передачи, справку о полной оплате) и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в г. Чебоксары пакет документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру.
- 3.7.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

#### Статья 4. *Обязанности Участника долевого строительства*

##### **Участник долевого строительства обязуется:**

- 4.1.** Осуществить инвестирование строительства Квартиры путем оплаты Застройщику денежных средств (далее по тексту - «Сумма инвестирования квартиры») в размере [ ] ([ ]) рублей, из расчета [ ] рублей за 1 кв. м общей площади Квартиры, в срок до [ ].  
Балкон оплачивается с учетом коэффициента 0,3, лоджия оплачивается с учетом коэффициента, равного 0,5, терраса оплачивается с коэффициентом 0,3 (при наличии террасы в квартире).
- 4.1.1.** [ ] ([ ]) рублей, что составляет [ ] кв. м, Участник долевого строительства оплачивает в течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, путем внесения денежных средств в кассу Застройщика либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.
- 4.1.2.** за [ ] кв. м Участник долевого строительства оплачивает в срок до [ ] года, ежемесячно/ ежеквартально до 15 числа месяца, следующего за отчетным, равными долями, по цене 1 кв. м, существующей у Застройщика на момент оплаты, путем внесения денежных средств в кассу либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.  
В случае изменения цены 1 кв. м Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства письменно за 2 недели до предполагаемого изменения цены.
- 4.2.** Сумма инвестирования рассчитывается исходя из величины площади квартиры и цены 1 кв. м.
- 4.3.** В случае внесения Участником долевого строительства полной стоимости квартиры согласно п. 4.1 настоящего договора в срок до [ ], договорная цена удорожанию не подлежит до окончания строительства.
- 4.4.** Осуществить в течение 10 рабочих дней со дня подписания настоящего Договора представление предусмотренных законодательством РФ документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в г. Чебоксары с целью государственной регистрации настоящего договора и нести в полном объеме все расходы по осуществлению данной государственной регистрации.
- 4.5.** В течение 10 дней после получения от Застройщика уведомления о вводе Дома в эксплуатацию произвести с Застройщиком окончательный расчет и принять от Застройщика по акту приема-передачи законченную строительством квартиру.
- 4.6.** Оформить технический план и кадастровый паспорт на квартиру.
- 4.7.** С момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется нести бремя содержания квартиры, а именно: нести расходы по содержанию квартиры и общего имущества дома пропорционально доле квартиры в общем имуществе дома, расходы по оплате услуг и работ по управлению домом, расходы по оплате коммунальных услуг, в том числе по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, вывозу мусора, благоустройству территории.  
В течение 10 дней после регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике Участник долевого строительства обязан заключить договор на содержание и обслуживание квартиры с эксплуатирующей организацией (ТСЖ, управляющая компания).
- 4.8.** Участник долевого строительства может уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им в полном объеме суммы инвестирования или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским

кодексом РФ.

**4.9.** При изменении адреса, указанного в статье 11 настоящего договора, в трехдневный срок уведомить об этом Застройщика с сообщением ему новых адресных данных. При несоблюдении данного условия вся корреспонденция, направленная Застройщиком по реквизитам, указанным в статье 11 настоящего договора, считается полученной адресатом.

**4.10.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

#### **Статья 5. Стоимость предмета договора**

**5.1.** Стоимость и порядок расчетов между участниками договора определяются пп. 4.1-4.3 настоящего договора. В цену 1 м<sup>2</sup> площади квартиры (п. 4.1 настоящего договора) в том числе включены: услуги Заказчика-Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

**5.2.** Общая площадь Квартиры, определенная по результатам технической инвентаризации, может отличаться от проектной площади квартиры, что не является нарушением условий предмета Договора и не является основанием для изменения стоимости Квартиры.

#### **Статья 6. Ответственность сторон**

**6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**6.2.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений и прочих обстоятельств непреодолимой силы, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора. Срок исполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

#### **Статья 7. Обеспечение исполнения обязательств**

**7.1.** В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по строительству, сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома и передаче Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик заключает договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору.

Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-108-0705/16 от 19 мая 2016 года, в редакции Дополнительного соглашения № 3 от 01 июля 2017 года, наименование страховой организации – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Респект».

#### **Статья 8. Особые условия**

**8.1.** Межкомнатные перегородки Квартиры согласно Приложению № 1, обозначенные пунктирной линией, показаны условно и не будут построены. Перегородки возводятся только в санузлах и ваннных комнатах.

**8.2.** Участник долевого строительства ознакомлен с проектно-сметной документацией и претензий к ней не имеет. Замена по инициативе Участника долевого строительства объемно-планировочного решения и внутренней отделки помещений должна быть письменно согласована Участником долевого строительства с Застройщиком. Стоимость работ, связанных с перепланировкой квартиры, оплачивается Участником долевого строительства дополнительно.

До ввода жилого дома в эксплуатацию и подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи квартиры Участник долевого строительства не имеет права привлекать других подрядчиков для выполнения отделочных и других работ.

**8.3.** При передаче-приемке квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства ее техническое состояние следующее: штукатурка кирпичных стен; затирка швов для межкомнатных стеновых панелей; цементная стяжка полов; потолки без отделки с заделкой швов; электрическая проводка из медного кабеля без установки розеток и выключателей; сантехническая металлопластиковая трубная разводка (без установки сантехприборов); отопление – центральное (крышная котельная), монтаж приборов отопления; монтаж пластиковых окон без установки подоконников либо монтаж теплых алюминиевых витражей;

монтаж холодных алюминиевых витражей для балконов и лоджий без установки подоконников; монтаж приборов учета расхода воды, электроэнергии; установка деревянной входной двери.

Проектом жилого дома предусмотрена установка электрических плит (приобретаются самостоятельно за счет средств Участника долевого строительства).

При приеме-передаче террасы ее техническое состояние следующее: стяжка полов из цементно-песчаного раствора, устройство гидроизоляции, устройство утеплителя, покрытие тротуарной плиткой, установка металлического ограждения (*данный абзац действует при наличии террасы в финансируемой Участником долевого строительства квартире*).

**8.4.** Отклонения от качества по вине Застройщика устраняются им за свой счет в сроки не более, чем 45 календарных дней со дня предъявления претензии Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, после составления 2-стороннего акта.

**8.5.** Застройщик устанавливает гарантийный срок на построенную квартиру – пять лет, начиная с даты утверждения разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством дома. При этом гарантийные обязательства Застройщика по настоящему пункту договора не распространяются на следующее оборудование и изделия: оборудование по учету и распределению воды, автономные опто-электронные дымовые пожарные извещатели, домофон. Гарантийные обязательства по вышеуказанному оборудованию и изделиям исполняются поставщиками и продавцами данного оборудования и изделий. Гарантия на технологическое и инженерное оборудование, в т.ч. на лифтовое оборудование, действует в течение 3 лет со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В случае производства Участником долевого строительства в течение гарантийного срока в квартире, переданной им по настоящему договору, строительных и отделочных работ, затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами г. Чебоксары Чувашской Республики соответствующего разрешения на производство указанных работ в компетентных органах и проектной организации, разрабатывающей проектную документацию для строительства данного здания, действие гарантии, указанной в настоящем пункте договора, прекращается.

**8.6.** Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до фактического исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору, а также обязательств сторон, предусмотренных законодательством РФ, регулирующим участие в долевом строительстве.

**8.7.** Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами. Приложение к договору является его неотъемлемой частью.

**8.8.** При исполнении договора стороны руководствуются условиями договора, дополнительными соглашениями и приложениями к нему.

#### **Статья 9. *Расторжение договора***

**9.1.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по инвестированию Квартиры по настоящему договору.

**9.2.** Стороны согласились, что настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон при наличии к тому оснований, которые стороны сочтут достаточными для расторжения договора.

**9.3.** Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий договора одной из сторон или в иных случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством.

**9.4.** Нарушение условий договора признается существенным, когда одна из его сторон допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой стороны такой ущерб, что дальнейшее действие договора теряет смысл, поскольку эта сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора.

**9.5.** При расторжении договора возврат оплаченных денежных средств производится путем перечисления на лицевой счет Участника долевого строительства.

#### **Статья 10. *Споры***

**10.1.** Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров.

**10.2.** В случае недостижения соглашения путем переговоров все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

**10.3.** Споры сторон по настоящему договору разрешаются в суде по месту нахождения Застройщика в установленном порядке.

*Настоящий договор составлен и подписан в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Два экземпляра передается Застройщику, третий экземпляр для Участника долевого строительства, четвертый экземпляр - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в г. Чебоксары.*

**Статья 11. Реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик:**

**ООО «Речной фасад Чувашии»**

юридический/ почтовый адрес: 428001

г. Чебоксары, пр. М. Горького, 18 Б

тел. (8352) 58-37-38, факс 58-12-01

**Участник долевого строительства:**

ИНН 2127024905, КПП 213001001

ОГРН 1052182813297

р/с № 40702810411000001120 в Чувашском  
региональном филиале АО «Россельхозбанк»

г. Чебоксары, к/с 30101810600000000752

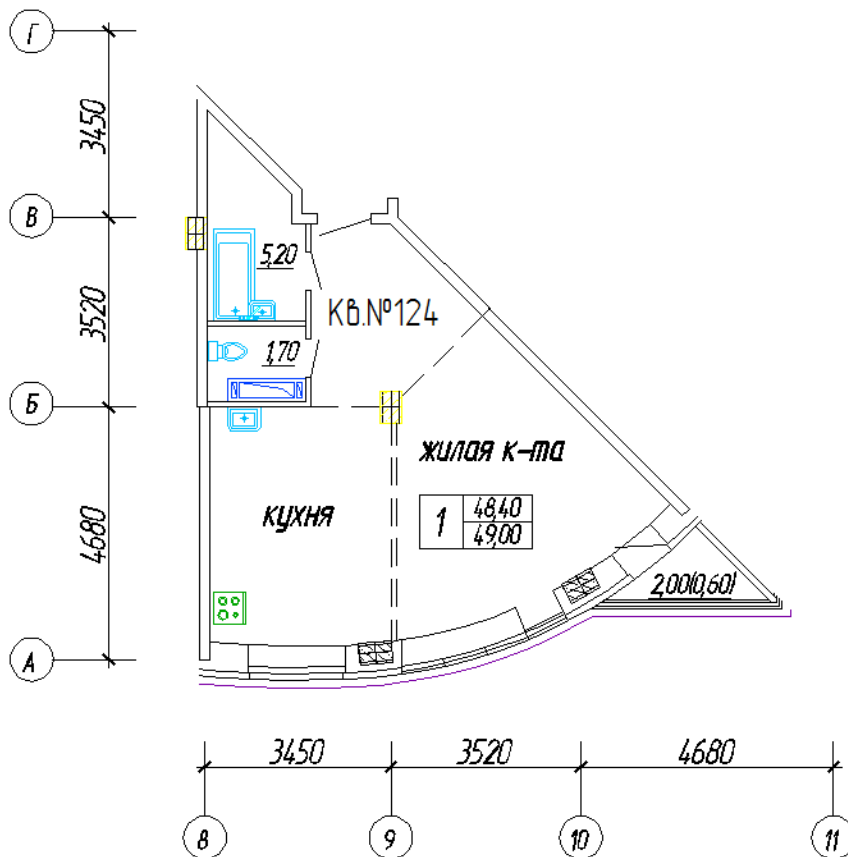
БИК 049706752



**Приложение № 1** от [REDACTED]  
 к Договору № [REDACTED] от [REDACTED]  
 на участие в долевом строительстве многоквартирного дома

Архитектурно-планировочное решение квартиры:

Условный № квартиры	Этаж	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов, террас K=0,3, лоджий K=0,5, кв. м	Площадь квартиры с учетом балконов, лоджий, террасы (с коэфф.), кв. м
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



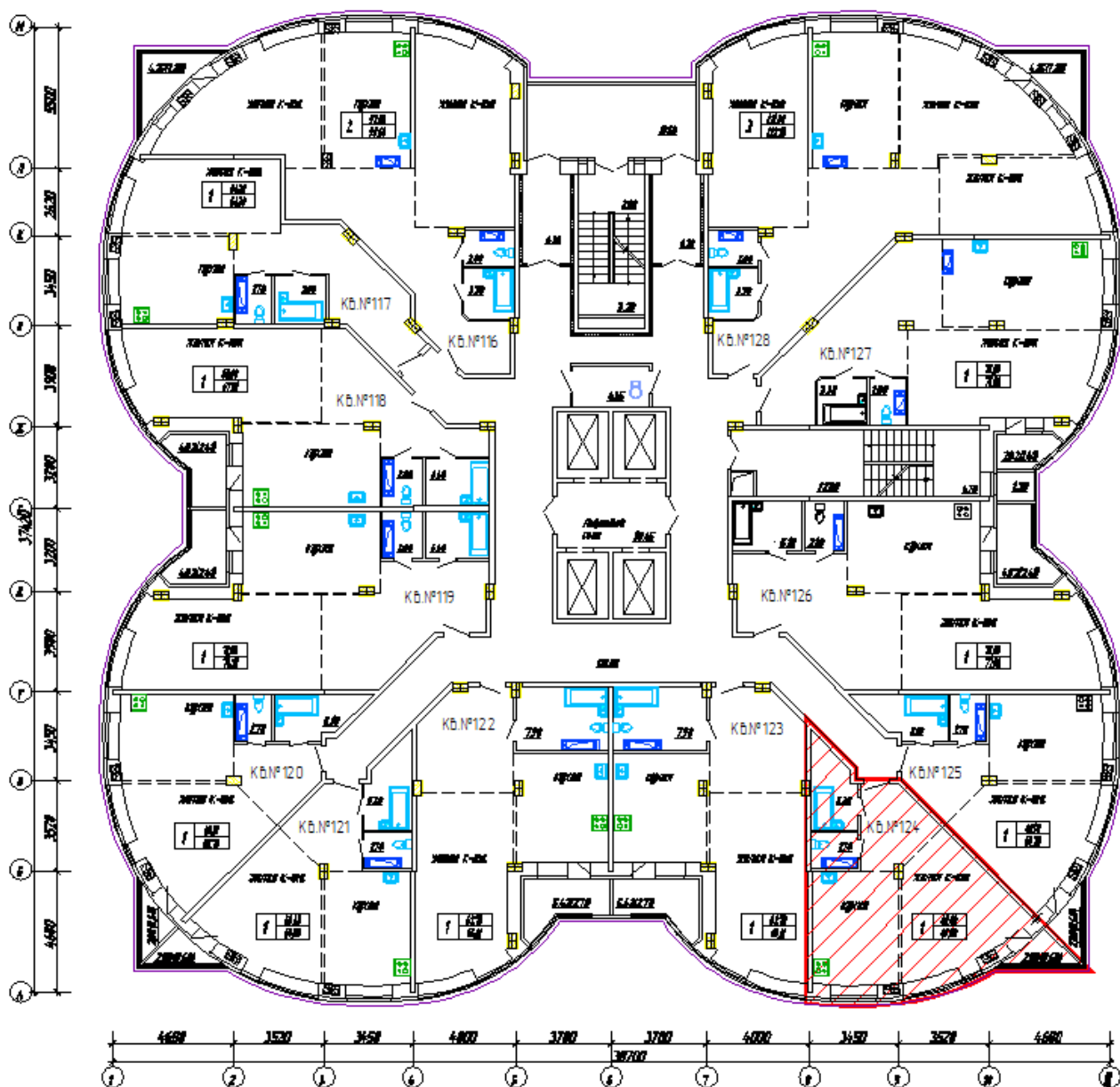
**Застройщик:**  
**ООО «Речной фасад Чувашии»**  
 юридический/ почтовый адрес: 428001  
 г. Чебоксары, пр. М. Горького, 18 Б  
 тел. (8352) 58-37-38, факс 58-12-01

**Участник долевого строительства:**

ИНН 2127024905, КПП 213001001  
 ОГРН 1052182813297  
 р/с № 40702810411000001120 в Чувашском  
 региональном филиале АО «Россельхозбанк»  
 г. Чебоксары, к/с 30101810600000000752  
 БИК 049706752

Генеральный директор  
 \_\_\_\_\_ А.С. Александров

План 10 этажа



**Застройщик:**

**ООО «Речной фасад Чувашии»**

юридический/ почтовый адрес: 428001

г. Чебоксары, пр. М. Горького, 18 Б

тел. (8352) 58-37-38, факс 58-12-01

**Участник долевого строительства:**

ИНН 2127024905, КПП 213001001

ОГРН 1052182813297

Страница 8 из 9



р/с № 40702810411000001120 в Чувашском  
региональном филиале АО «Россельхозбанк»  
г. Чебоксары, к/с 30101810600000000752  
БИК 049706752

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ А.С. Александров