

**ДОГОВОР № 1/4/  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Чебоксары

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

**Акционерное общество «Инкост»**, в лице генерального директора Скосырского Владимира Ивановича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**ФИО**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем **«Участники долевого строительства»**, а каждый в отдельности **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 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:

- Разрешение на строительство № 21-01-102-2018 от 27 июня 2018 года, выданное Администрацией г. Чебоксары Чувашской Республики.
- Аренда земельного участка на основании: Договора аренды земельных участков от 01.12.2006 г. № 1-10, Дополнительного соглашения от 17.01.2018 г. к договору аренды земельных участков от 01 декабря 2006 г. № 1-10, Договора купли-продажи права долгосрочной аренды земельного участка с уступкой прав и обязанностей Арендатора от 14.11.2011 г., № государственной регистрации 21-21-11/020/2006-150, дата: 28.01.2012 г. Кадастровый номер земельного участка: 21:01:030208:6121, площадь земельного участка – 3105 кв.м.
- Размещение проектной документации на сайте: [www.новыйгород21.рф](http://www.новыйгород21.рф).
- Заключение № 57 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным статьей 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики 05 октября 2018 г.

### 2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить, в предусмотренный договором срок **многоквартирный жилой дом** по адресу: **Чувашская Республика, город Чебоксары, микрорайон № 1 жилого района «Новый город», позиция 1.4**, (далее по тексту – жилой дом) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в данном жилом доме, указанный в п.2.2 Договора, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять данный объект на праве собственности.

2.2. Предметом договора (объектом долевого строительства) является строительство для Участника долевого строительства жилого помещения:

- \_\_\_\_\_ **комнатной квартиры** с одной лоджией (балконом), под условным номером \_\_\_ на \_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, ориентировочной проектной (оплачиваемой) площадью \_\_\_ кв. метров, в т.ч.: общая площадь квартиры – \_\_\_ кв. метров; общая площадь лоджии (балкона) – \_\_\_ кв. метров (далее по тексту - квартира).

Проектная площадь квартиры включает в себя площади всех помещений внутри квартиры с учетом приведенной площади лоджии, рассчитанной с понижающим коэффициентом, равным **0,5**, балкона, рассчитанной с понижающим коэффициентом, равным **0,3**.

Местоположение квартиры на плане многоквартирного дома и планируемая площадь квартиры согласованы сторонами в Техническом описании квартиры, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Жилой дом позиция 1.4 - одноподъездный 17-этажный жилой дом, с подвальным этажом и техническим чердаком, совмещенной кровлей, оборудованный пассажирскими лифтами

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

грузоподъемностью 630 и 400 кг, с мусоропроводом. Инженерное обеспечение: автономное теплоснабжение от крышной котельной. Срок эксплуатации здания – не менее 100 лет.

Состав жилого дома: 170 квартир, общей площадью квартир 6 225,6 кв.м., площадь жилого дома 9 105,4 кв.м. Несущие конструкции жилого дома: сборно-монолитный железобетонный пространственный каркас. Наружные стены жилого дома предусмотрены двухслойные общей толщиной 510 мм с поэтажным опиранием на монолитные перекрытия: внутренний слой – из керамических камней «Кетра 38» толщиной 380 мм, наружный слой – лицевой силикатный утолщенный кирпич толщиной 120 мм. Межкомнатные перегородки толщиной 80 мм – из гипсовых пазогребневых плит, межквартирные перегородки толщиной 200 мм – крупноформатные керамические блоки «Кетра 20», перегородки санузлов толщиной 80 мм – из влагостойких гипсовых пазогребневых плит.

Плиты перекрытий и покрытия – монолитные железобетонные толщиной 160 (180 – в покрытии) мм. Кровля – плоская, с теплым чердаком, с внутренним водостоком.

Крышная котельная. На крыше запроектирована крышная котельная с размерами в плане 7,000\*8,000 м, высотой 3,000 м. Здание котельной – металлический каркас. Стены – сэндвич-панели «Belpanel», толщиной 120 мм. Крыша – двускатная - сэндвич-панели «Belpanel», толщиной 120 мм, цоколь здания котельной облицован керамическим кирпичом на высоту 30 см. Вокруг здания котельной по крыше жилого дома предусмотрена защита от возгорания путем устройства бетонной стяжки шириной 2 м толщиной 30 мм.

Пожарно-техническая классификация здания: степень огнестойкости II, класс конструктивной пожарной опасности С0; класс функциональной пожарной опасности Ф1.3.

Класс энергоэффективности А (очень высокий). Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

### **3. Обязанности Застройщика**

3.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство жилого дома и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства квартиру при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

3.2. Осуществить строительство жилого дома за счет средств Участников долевого строительства согласно проектно-сметной документации.

3.3. Передать Участнику долевого строительства квартиру в состоянии, определенном п. 7.3. настоящего договора.

3.4. При передаче квартиры Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации жилого помещения, содержащую информацию об эффективном и безопасном его использовании.

3.5. Передать Участнику долевого строительства завершённое строительством квартиру **до 31 декабря 2020 года**. Допускается досрочное исполнение обязанности Застройщика по передаче квартиры, но не ранее срока, установленного 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».

3.6. Направить за месяц до наступления, установленного в п. 3.5. Договора срока, Участнику долевого строительства уведомление (посредством почтового или телефонного, электронного сообщения) о готовности квартиры к передаче с указанием срока передачи квартиры. В случае неприбытия Участника долевого строительства для принятия по передаточному акту квартиры от Застройщика в течение 2 (двух) месяцев после истечения срока передачи квартиры, указанного в сообщении (уведомлении), Застройщиком составляется односторонний акт о передаче квартиры в порядке, предусмотренном 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». Риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта. При этом Застройщик ответственность за просрочку в передаче квартиры не несет.

3.7. Осуществить ввод жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами.

3.8. Принимать от Участника долевого строительства в счет оплаты его долевого участия и в установленном настоящим договором порядке денежные средства.

3.9. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

### **4. Обязанности участника долевого строительства**

4.1. Оплатить Застройщику денежные средства в размере и в порядке, определенном настоящим договором.

4.2. В семидневный срок со дня подписания настоящего Договора представить, предусмотренные законодательством РФ, документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике с целью государственной регистрации настоящего Договора и нести в полном объеме все расходы по осуществлению данной государственной регистрации.

4.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру.

4.4. Не проводить в квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов, работы, которые затрагивают фасад Дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств и сооружений) без согласования с уполномоченными органами в установленном законом порядке.

4.5. Не позднее десяти дней после получения от Застройщика уведомления (посредством почтового или телефонного, электронного сообщения), предусмотренного п.3.6. Договора произвести с Застройщиком окончательный расчет по Договору.

4.6. Приступить к принятию по акту приема - передачи от Застройщика Квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, в течение одного месяца со дня получения Участником долевого строительства уведомления о готовности Застройщика передать Квартиру.

В случае наличия у Участника долевого строительства замечаний по качеству квартиры, Участник долевого строительства представляет Застройщику перечень замечаний в письменном виде. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок, согласованный Участником долевого строительства с Застройщиком (его представителем). Наличие указанных замечаний не препятствует принятию Квартиры участником долевого строительства и подписанию акта приема передачи в указанный срок.

4.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

4.8. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если Федеральным Законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор участия в долевом строительстве. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре участия в долевом строительстве, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.9. Нести расходы на содержание квартиры, доли в праве собственности на общее имущество жилого дома и коммунальные услуги, с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

4.10. Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменном виде. Уступка прав требования по договору с одновременным переводом долга (при наличии неисполненного обязательства Участника строительства по оплате цены договора) допускается лишь с письменного согласия Застройщика. В случае составления Застройщиком договора уступки права требования Участник строительства оплачивает Застройщику за данные услуги сумму в размере 3 000 (Три тысячи) рублей.

4.11. В семидневный срок со дня подписания акта приема-передачи квартиры представить, предусмотренные законодательством РФ, документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике с целью государственной регистрации права собственности объекта недвижимости и нести в полном объеме все расходы по осуществлению данной государственной регистрации.

4.12. При изменении адреса регистрации (места жительства), номера телефона, паспортных данных, указанных в настоящем договоре, в трехдневный срок уведомить об этом Застройщика с сообщением ему новых адресных, паспортных и других измененных данных. При несоблюдении данного условия вся корреспонденция, направленная Застройщиком по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора, считается полученной адресатом.

4.13. Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику затраты на остекление лоджии, балкона, приобретение домофона, радиаторов системы отопления, оборудования по учету и распределению тепла, холодной и горячей воды, электричества, предусмотренных проектом по данному объекту долевого строительства, помимо стоимости, указанной в п.5.1 договора. Оплата вышеуказанных затрат производится Участником долевого строительства до **30.12.2019 г.** перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика: № 40702810575000005720 в Чувашском отделении № 8613 ПАО «Сбербанк», с указанием в назначении платежа: «Оплата по п. 4.13 договора № 1/4/ \_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ 2018 г.».

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

4.14. Участник долевого строительства уполномочивает Застройщика на вывоз строительного мусора, образованного от строительно-монтажных работ собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома поз. 1.4, после ввода дома в эксплуатацию, и обязуется возместить Застройщику расходы за указанные работы в размере 1 350 (Одна тысяча триста пятьдесят) рублей перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика до подписания акта приема-передачи квартиры.

4.15. Самостоятельно и за свой счет нести расходы по оформлению кадастрового паспорта и технического плана на объект долевого строительства.

## 5. Цена договора

5.1. Цена договора на момент его заключения составляет:

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) *рублей*. Цена определяется из расчета проектной площади квартиры и ее стоимости за 1 кв. метр на момент подписания Участником долевого строительства настоящего договора.

5.2. Уплата цены производится Участником долевого строительства **ТОЛЬКО ПОСЛЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА ПЕРЕЧИСЛЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ ЗАСТРОЙЩИКА: № 40702810575000005720 в Чувашском отделении № 8613 ПАО «Сбербанк», Реквизиты банка: ИНН 7707083893, КПП 213002001, ОГРН 1027700132195, ОКПО 09286400, БИК 049706609, корр.счет 30101810300000000609 в ГРКЦ НБ Чувашской Республики Банка России г. Чебоксары, с указанием в назначении платежа «Оплата по договору № 1/4/\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от \_\_\_\_\_ 2018 г.».** Оплата осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

5.3. В случае оплаты Участником долевого строительства денежных средств перечислением на расчетный счет Застройщика по настоящему договору до даты его государственной регистрации, 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 долевого строительства, предусмотренного законом 214-ФЗ.

5.4. Стоимость одного квадратного метра площади квартиры на момент заключения сторонами настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ *тысяч*) *рублей*. Стоимость оплаченной площади квартиры фиксируется и изменению не подлежит.

5.5. Цена неоплаченных квадратных метров может изменяться при изменении ценообразующих факторов, конъюнктуры рынка и увеличении себестоимости строительства.

5.6. Застройщик вправе увеличить цену договора (на неоплаченные квадратные метры) при увеличении затрат на строительство объекта долевого строительства, письменно уведомив об этом Участника долевого строительства, не позднее чем за 2 (две) недели до повышения цены. В случае несогласия Участника долевого строительства на повышение цены договора, он может оплатить единовременно неоплаченную часть цены договора до ее повышения или расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном действующим законодательством.

5.7. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Участников долевого строительства могут использоваться в следующих целях:

- строительство объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией;
- платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство объекта недвижимости, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" запрета на строительство объекта недвижимости, расположенного на таких земельных участках;
- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства объекта недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) объекта недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство объекта недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований статьи 18.1 ФЗ-№214;

- платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство объекта недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18.1 ФЗ-№214;

- подготовка документации по планировке территории, строительство в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство объекта недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пунктах 6 - 8, с учетом требований статьи 18.1 ФЗ-№214;

- уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство объекта недвижимости, в случаях, указанных в пунктах 7 - 9, с учетом требований статьи 18.1 ФЗ-№214;

- платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

- размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика;

- оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

- перевод денежных средств на счет в другом уполномоченном банке, открытом в соответствии с частью 2.3-1 статьи 3 ФЗ- № 214;

- уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

- уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

- возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных статьей 9 ФЗ-№ 214;

- оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

- оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

- денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

- оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

5.8. Окончательно оплачиваемая Участником долевого строительства площадь квартиры определяется по результатам обмеров организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, проводимых после завершения строительства и указывается отдельной строкой в акте приема-передачи.

5.9. В случае уменьшения фактической площади объекта долевого строительства, Застройщик производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства за излишне оплаченную площадь, исходя из стоимости одного квадратного метра площади объекта долевого строительства, сложившейся на момент последнего платежа Участником долевого строительства.

5.10. В случае передачи квартиры большей площадью, чем это предусмотрено настоящим Договором, Участник долевого строительства производит доплату не позднее 10 рабочих дней с момента получения Уведомления (посредством почтового или телефонного, электронного сообщения) от Застройщика, по цене одного квадратного метра площади квартиры, установленной Застройщиком на момент последнего поступления безналичных денежных средств на расчетный счет Застройщика. При этом указанная доплата должна быть произведена до подписания с Застройщиком акта приема-передачи

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

квартиры от Застройщика к Участнику долевого строительства.

5.11. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, в случаях установленных законодательством РФ, Застройщик возвращает участнику долевого строительства денежные средства, в порядке и в сроки, предусмотренные 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».

## **6. Ответственность сторон**

6.1. В случае нарушения Застройщиком срока передачи квартиры, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае начисления Участнику долевого строительства пени, Застройщик вправе зачесть очередные платежи, произведенные Участником долевого строительства, в первую очередь на погашение пени, и только оставшуюся часть на погашение очередных платежей.

6.3. В случае нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных п.5.2. договора, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном 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».

6.4. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства и соответствует предусмотренным ФЗ от 30.12.04 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям.

6.5. 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. Стороны пришли к соглашению, что любые изменения курса рубля по отношению к валюте США или европейского союза не являются непредвиденными обстоятельствами, позволяющим изменить или отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

6.6. Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства – ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в размере, определенном действующим законодательством РФ, до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

6.7. Во исполнение обеспечения обязательств Застройщика перед участником долевого строительства с момента государственной регистрации Договора долевого участия, на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, возникает обременение в виде залога, возникшего в силу закона.

## **7. Особые условия**

7.1. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен: с проектной документацией на строительство многоквартирного жилого дома поз. 1.4 микрорайона № 1 жилого района «Новый город» г. Чебоксары, подготовленной Застройщиком. Данная информация Участнику долевого строительства понятна, возражений не имеется.

7.2. До ввода жилого дома в эксплуатацию и подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи квартиры, Участник долевого строительства не имеет права проводить переустройство и (или) перепланировку, ремонтные работы и привлекать других подрядчиков для выполнения отделочных и других работ.

7.3. Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- смонтирована входная дверь с покрытием из ДВП, межкомнатные двери отсутствуют,
- установлена трубка домофона для открывания входной двери в подъезд,
- внутренние стены и оконные откосы оштукатурены, кроме перегородок, выполненных из ПГП,
- полы – выравнивающая стяжка,
- смонтированы оконные блоки из ПВХ и подоконники из ПВХ, выполнено одинарное остекление лоджий, балконов, внутренняя отделка и подготовка под полы лоджий, балконов отсутствуют,
- смонтирована система отопления в проектом объеме с установкой радиаторов,

- система холодного водоснабжения с установкой счётчика смонтирована в проектом объеме без разводки до сантехнических приборов и без установки водоразборной арматуры – смесителей умывальников, моек, душа, ванной, и заглушена на тройниках к отводящим трубопроводам,
- система горячего водоснабжения с установкой счётчика смонтирована в проектом объеме без разводки до сантехнических приборов, без установки водоразборной арматуры – смесителей умывальников, моек, душа ванной,
- система внутренней канализации с устройством стояков канализации без закрытия коробами, выполнена без установки ванной, умывальника, унитаза, мойки и без разводки к ним,
- внутренняя электропроводка выполнена в полном объеме с установкой в щите счетчика учета электроэнергии и автоматов, выключателей и розеток без установки патронов и ламп освещения,
- установлены автономные пожарно-дымовые извещатели,
- распределительные коробки и заземляющий провод – в проектом объеме.

7.4. Все работы в квартире, за исключением, работ выполняемых Застройщиком согласно п.7.3. Договора, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно, в том числе: внутренние малярные работы по отделке стен, потолков, оконных и дверных откосов, облицовка стен и устройство верхних покрытий полов (плиткой, линолеумом, МДФ и т.д.), монтажу межкомнатных дверей и их отделке с установкой ручек и замков, установка электрического звонка входной двери, распределительные сети (телефония, телевидение, радио и т.п.), монтаж электроосветительных приборов, унитаза, ванной, умывальника, мойки и водоразборных смесителей, полотенцесушителя с разводкой к ним и т.д.

7.5. В пределах гарантийного срока отклонения от норм по качеству работ по вине Застройщика устраняются им за свой счет в срок, не более чем 45 календарных дней со дня предъявления претензии Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока после составления двухстороннего акта.

7.6. Застройщик устанавливает гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, - пять лет, со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года. Гарантийный срок на оконные блоки, подоконники, дверные блоки, балконные рамы и фурнитуру к дверным и оконным блокам составляет один год.

Гарантийные сроки на электрический счетчик, счетчики по учету тепла, расхода холодной и горячей воды, сантехническая арматура, извещатели пожарно-дымовые автономные, устанавливаются заводами-изготовителями данного оборудования и изделий. Паспорта на оборудование и изделия, с указанием гарантийных обязательств, участнику долевого строительства выдаются Застройщиком при приемке квартиры.

Так же при вводе объекта в эксплуатацию производится проверка работы системы вентиляции (прикладывается акт специализированной организации). В дальнейшем вопросы, связанные с работой вентиляции решаются с эксплуатирующей организацией.

7.7. 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.

7.8. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проектную документацию Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2 настоящего договора, с обязательным письменным уведомлением Участника долевого строительства о вносимых изменениях.

7.9. Участник долевого строительства уведомлен о возможном размещении на фасадах жилого дома, а также на придомовой территории инженерного оборудования и инженерных объектов.

7.10. Участник долевого строительства поручает Застройщику от своего имени безвозмездно передать наружные инженерные сети, составляющие его долю, определенную пропорционально площади квартиры в общей долевой собственности, эксплуатирующим организациям после приемки их комиссией в эксплуатацию. 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 долевое 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.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

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.

7.11. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) в соответствии со ст.13-15 ФЗ 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 РФ» по договорам с момента государственной регистрации договоров у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства жилого дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, и строящийся на этом земельном участке жилой дом.

7.12. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на преобразование (раздел) земельного участка, указанного в п.1.2. с сохранением залога у участника долевого строительства только на преобразованный земельный участок, предназначенный для строительства (создания) объекта недвижимости, в составе которого будет находиться объект долевого строительства.

7.13. 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. Споры

8.1. Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров. Претензионный порядок обязателен.

8.2. В случае не достижения соглашения путем переговоров, все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

## 9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до фактического исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором Стороны, руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами. Приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Настоящий договор составлен и подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

## 10. Реквизиты и подписи сторон

### *Застройщик:*

Акционерное общество «Инкост»,  
Марпосадское шоссе, дом 38, г. Чебоксары, 428022.  
ОГРН 1022101269673, ИНН/КПП  
2129003280/213001001

Специализированный расчетный счет Застройщика:  
№ 40702810575000005720 в Чувашском  
отделении № 8613 ПАО «Сбербанк»,  
Реквизиты банка: ИНН 7707083893,  
КПП 213002001, ОГРН 1027700132195,  
ОКПО 09286400, БИК 049706609,  
корсчет 30101810300000000609 в  
ГРКЦ НБ Чувашской Республики Банка России  
г. Чебоксары,  
Телефон: (8352) 64-03-40, 64-08-46.

### *Участник долевого строительства:*

ФИО  
Тел:

Генеральный директор АО «Инкост»

\_\_\_\_\_ В.И. Скосырский

\_\_\_\_\_ ФИО



# ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

квартиры № \_\_\_\_,  
 многоквартирного жилого дома поз. 1.4  
 микрорайона № 1 жилого района «Новый Город» г. Чебоксары

| Назначение помещения | Общая площадь, кв.м | Этаж | Высота помещения (кроме балконов, лоджий), по внутреннему обмеру, м. | Описание конструктивных элементов   |                          |      |
|----------------------|---------------------|------|--|---|--------------------------|------|
|                      |                     |      |  | Наружные и внутренние стены   | Полы                     | Окна |
| Жилая                |                     |      | 2,5  | Наружные стены жилого дома предусмотрены двухслойные общей толщиной 510 мм с поэтажным опиранием на монолитные перекрытия: внутренний слой – из керамических камней «Кетра 38» толщиной 380 мм, наружный слой – лицевой силикатный утолщенный кирпич толщиной 120 мм. Межкомнатные перегородки толщиной 80 мм – из гипсовых пазогребневых плит, межквартирные перегородки толщиной 200 мм – крупноформатные керамические блоки «Кетра 20», перегородки санузлов толщиной 80 мм – из влагостойких гипсовых пазогребневых плит. | Цементно-песчаная стяжка | ПВХ  |
| Жилая                |                     |      |  |   |                          |      |
| Кухня                |                     |      |  |   |                          |      |
| Прихожая             |                     |      |  |   |                          |      |
| Ванная               |                     |      |  |   |                          |      |
| Санузел              |                     |      |  |   |                          |      |
| Балкон (с коэф. 0,3) |                     |      |  |   |                          |      |
| Лоджия (с коэф. 0,5) |                     |      |  |   |                          |      |
| ИТОГО:               |                     |      |  |   |                          |      |

Общая площадь многоквартирного дома – 9 105,4 кв.м, общая площадь квартир - 6 225,6 кв.м.. Поэтажные перекрытия - монолитные железобетонные толщиной 160 (180 – в покрытии) мм. Класс энергоэффективности А (очень высокий). Сейсмостойкость – 6 баллов.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор АО «Инкост»

\_\_\_\_\_ В.И. Скосырский

\_\_\_\_\_ ФИО

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

