

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
долевого участия в строительстве жилого дома

г. Казань  
г.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019

Общество с ограниченной ответственностью «Спецкаучукремстрой», ИНН/КПП: 1655265112/165501001, ОГРН: 1131690015380, Расчетный счет: 40702810262000047332, К/счет: 30101810600000000603, БИК: 049205603, в отделении «Банк Татарстан» №8610 ПАО Сбербанк, юридический адрес: 420021, гор. Казань, ул. К.Насыри, д. 25, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Касьяна Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

**1.1.** Предметом настоящего Договора является участие Сторон в строительстве 10-ти этажного жилого дома №10 в с.Усады Лаишевского района Республики Татарстан (далее – *Объект*), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:24:150201:3100.

**1.2.** «Дольщик» принимает на себя обязанности по финансированию доли в строительстве Объекта, а «Застройщик» обязуется после окончания строительства и при условии полного и надлежащего выполнения «Дольщиком» своих обязанностей по настоящему Договору передать ему со следующими характеристиками КВАРТИРУ:

Объект: 10-ти этажный жилой дом, общей площадью 5 308,16 кв.м.

Материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и т.д.)

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон

Класс энергоэффективности: С

Сейсмостойкость: 6 баллов

Вид: квартира

Назначение: жилое

№	Строй. №	Эта ж	Расположение на этаже	Комн ат	Общая S	ЖК РФ 15.5	Жилая S
7	1А	2	первая слева от лестничной клетки	1	43,87	42,53	20,8

Расположение приобретаемого объекта – согласно Приложения №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами. На момент подписания договора общая площадь подлежащего передаче объекта является ориентировочной. Фактическая общая площадь определяется по Техническому паспорту Отдела Технической инвентаризации с использованием величин, взятых непосредственно при замерах, с учетом незначительных отклонений от проекта в общей площади помещений в процессе строительства.

**1.3.** В целях исполнения данного Договора «Застройщик» организует:

- разработку, утверждение, согласование проектно-сметной документации;
- строительство Объекта с выполнением работ по инженерному обеспечению и благоустройству;
- ввод объекта в эксплуатацию в срок, установленный пунктом 1.4. настоящего Договора.

**1.4.** Предполагаемый Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – «30» сентября 2020 года.

Срок передачи Объектов долевого строительства - «31» декабря 2020 года.

**1.5.** «Застройщик» оставляет за собой право на передачу объекта «Дольщику» досрочно.

**1.6.** «Застройщик» осуществляет строительство на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № RU 16-24-742-2018 от «03» июня 2019 года;
- Договор аренды земельного участка без номера от 30.03.2018 г. зарегистрированный «25» июня 2018 года за № 16:24:150201:3100-16/033/2018-5;
- Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>, [www.счастливый.com](http://www.счастливый.com) «07» июня 2019 года.

## **2. Обязательства по строительству**

**2.1.** «Застройщик» обязуется построить Объект в соответствии с проектно-сметной документацией и передать «Дольщику» помещения в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- штукатурка;
- стяжка пола;
- строительная входная дверь;
- пластиковые оконные блоки с остеклением;
- застекленный балкон либо лоджия;
- установка двухконтурного газового котла на отопление и подачу горячей воды;
- внутренняя разводка:

а) водопровода холодного водоснабжения до первой запорной арматуры (без установки сантехнического оборудования);

б) отопления – индивидуальная, с установкой радиаторов;

в) электроэнергия, с установкой арматуры на конечных точках;

г) газоснабжения.

**2.2.** «Застройщик» сохраняет за собой право внести в Объект и/или в передаваемые помещения незначительные архитектурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом будет отвечать требованиям проектной документации.

**2.3.** При заключении настоящего Договора «Застройщик» уведомляет «Дольщика» о возможной разнице в метраже оплачиваемой площади (согласно СНИП) и площади, фактически передаваемой «Дольщику» в собственность (согласно технического паспорта ОТИ), а также возможных изменений площадей, связанных с корректировкой проектно-сметной документации в течение строительства Объекта.

**2.4.** При заключении настоящего Договора общая площадь помещений, подсчитываемая согласно СНИП 2.08.01.-89, утвержденным Постановлением Минстроя России, равна сумме площадей всех отапливаемых помещений, встроенных шкафов, веранд с коэффициентом - 1,0; лоджий - с коэффициентом 0,5; балконов с коэффициентом - 0,3.

**2.5.** При увеличении общей проектной площади помещений, подтвержденном фактическими замерами ОТИ по сравнению с первоначальной проектной площадью более чем на 5 % (пять процентов), Застройщик сообщает об этом Участнику долевого строительства письменным уведомлением по адресу, указанному в Договоре, а Участник долевого строительства обязуется дополнительно уплатить Застройщику разницу между фактически уплаченной и окончательной ценой Договора.

«Дольщик» обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Уведомления от «Застройщика» оплатить разницу в метраже по цене за 1 кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

При уменьшении общей проектной площади помещений, подтвержденном фактическими замерами ОТИ по сравнению с первоначальной проектной площадью более чем на 5% (пять процентов), «Застройщик» обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования, возратить «Дольщику» излишне уплаченную сумму из расчета 1 кв.м., по цене указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

При этом Стороны признают, что увеличение либо уменьшение стоимости Квартиры, связанное с изменением ее фактической площади, а также предъявление соответствующего

требования «Дольщику» либо Застройщику и его исполнение, не являются изменением условий о цене Договора, способе расчетов и механизме исчисления стоимости одного кв. метра общей площади Квартиры, а являются лишь исполнением данных условий Сторонами, поэтому не требуют заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

**2.6.** В случае увеличения (уменьшения) общей проектной площади помещений менее чем на 5% (пять процентов) денежные средства доплате (возврату) не подлежат.

**2.7.** В случае если оплата (полная или частичная) настоящего Договора за «Дольщика» осуществляется третьим лицом в не денежной форме, возврат «Застройщиком» суммы за излишне оплаченную площадь может производиться в той же форме, что и оплата настоящего Договора.

**2.8.** «Застройщик» гарантирует «Дольщику», что объект свободен от прав требования третьих лиц.

### **3. Сроки и порядок финансирования**

**3.1.** Стоимость объекта, общей проектной площадью \_\_\_\_ квадратных метра, на момент подписания настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_.

**3.2.** Договорная цена строительства одного квадратного метра вышеуказанных проектных площадей установлена соглашением Сторон и на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_ (\_\_\_) рублей.

**3.3.** Оплата по настоящему Договору производится Дольщиком \_\_\_\_\_, в срок до \_\_\_\_\_ но не ранее даты регистрации настоящего договора в установленном законом порядке.

В указанную договорную цену 1 кв.м. проектных площадей включены и долевыми затратами на строительство общего имущества.

**3.4.** Стоимость оплаченных «Дольщиком» проектных площадей пересмотру не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных пп. 2.5. и 3.5. настоящего Договора.

**3.5.** Стоимость строительства одного квадратного метра, указанная в п. 3.2. настоящего Договора может быть изменена в сторону увеличения по соглашению сторон путем подписания дополнительного соглашения в случаях:

1) значительного увеличения себестоимости Объекта, вызванной существенным изменением ставки рефинансирования и уровня инфляции.

2) внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства.

**3.6.** Юридическое оформление и государственная регистрация права собственности на объект, указанный в п. 1.2. Договора, осуществляется «Дольщиком» самостоятельно, по соглашению Сторон Застройщик может оказать содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

«Дольщик» несет расходы на государственную регистрацию в размерах, предусмотренных утвержденными и действующими нормативами соответствующих организаций и согласованной стоимостью услуг лиц, осуществляемых правовое обеспечение регистрации.

### **4. Порядок внесения денежных средств безналичным путем**

**4.1.** При оплате «Дольщиком» денежных средств по настоящему Договору безналичным путем, они вносятся на расчетный счет Застройщика.

В графе «назначение платежа» «Дольщик» должен указать дату и номер договора, номер дома и передаваемых помещений, Ф.И.О. или полное наименование организации.

**4.2.** Приход денежных средств на расчетный счет «Застройщик» засчитывает по фактическому поступлению.

### **5. Порядок передачи и использования реальной доли**

**5.1.** «Застройщик» заблаговременно направляет по месту нахождения «Дольщика», сообщение о завершении строительства в соответствии с Договором и готовности объекта к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных частью 6 статьи 8 ФЗ №214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости..», а «Дольщик» в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения

сообщения обязан приступить к принятию объекта по акту приема-передачи.

**5.2.** В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 1 ст. 7 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости» обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок но не более 4 (Четырех) месяцев.

**5.3.** Со дня подписания акта приема-передачи, в том числе одностороннего, «Дольщик» оплачивает все текущие платежи по содержанию жилого фонда, в том числе и за коммунально-техническое обслуживание, в соответствии с действующим законодательством, пропорционально площади своих помещений и доли участия в общем имуществе, согласно счетов, предъявляемых «Застройщиком», Управляющей компанией или ТСЖ.

**5.4.** В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующее уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику оформляется дополнительным соглашением к Договору.

**5.5.** Право собственности на объект у «Дольщика» возникает с момента его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законом порядке.

**5.6.** До регистрации права собственности на объект, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, «Дольщик» обязуется не производить никаких перестроек в помещении (перепланировки, снос стен и перегородок, установка решеток и остеклений, переустройство коммуникаций и прочее).

**5.7.** В случае аварий внутренних тепло-, электро-, водопроводных, канализационных и других сетей по вине «Дольщика» (в том числе при нанесении ущерба помещениям других Дольщиков), принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

**5.8.** После подписания акта приема-передачи, «Дольщик» самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией объекта и доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

**5.9.** «Дольщик» вправе уступить свои права требования третьим лицам, только с письменного согласия Застройщика, и при условии полной оплаты общей суммы денежных средств участия в долевом строительстве, и после регистрации данного Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

В случае уступки прав требования по настоящему Договору участия в долевом строительстве, первоначальный «Дольщик» (Цедент) обязан уведомить нового «Дольщика» (Цессионария) о необходимости передать на хранение Застройщику экземпляр оригинального, зарегистрированного в УФРС по Республике Татарстан Договора уступки прав требования, в течение трех рабочих дней после его государственной регистрации.

До момента предоставления Договора уступки вся переписка и информация относительно объекта долевого строительства будет направляться по адресу Дольщика, указанному в разделе 9 настоящего Договора.

**5.10.** Площадь межквартирных лестничных площадок, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке, принадлежат Участнику на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям, в соответствии со ст. 290 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ. Передача вышеуказанного имущества по приемопередаточному акту или иному документу о передаче не производится.

**5.11.** Застройщик имеет право:

без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, и на увеличение секций Многоквартирного жилого дома Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

#### **6. Срок действия договора и порядок его расторжения. Ответственность сторон**

**6.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и прекращается исполнением сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

**6.2.** Настоящий Договор может быть расторгнут в соответствии со ст. 9 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости».

**6.3.** Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

**6.4.** Обязательства «Застройщика» по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

**6.5.** Обязательства «Дольщика» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

**6.6.** Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется с момента получения «Застройщиком» разрешения на ввод в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года со дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

**6.7.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии со ст. 10 Федерального закона от «30» декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости».

**6.8.** В случае нарушения сроков внесения денежных средств, предусмотренных пунктом 3.3. настоящего Договора, Дольщик уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Кроме того, в случае перечисления Дольщиком стоимости Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.1. Договора, частично или полностью позже сроков, установленных пунктом 3.3. Договора, Участник долевого строительства обязан помимо уплаты неустойки, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), дополнительно уплачивает Застройщику штраф в размере 15 % (Пятнадцать процентов) годовых от

соответствующей просроченной суммы, соразмерно количеству дней просрочки. Штраф уплачивается Участником долевого строительства на указанный Застройщиком банковский счет не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня выставления соответствующего требования Застройщиком.

**6.9.** В случае расторжения договора по вине Дольщика, Дольщик уплачивает пени - в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующий на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также возмещает в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки и штрафа.

При перечислении (возврате) денежных средств, уплаченных Дольщиком по Договору участия в долевом строительстве, Застройщик удерживает затраты, понесенные на государственную регистрацию настоящего договора и банковскую комиссию за перечисление (возврат) денежных средств на расчетный счет Дольщика.

## **7. Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.**

**7.1.** Исполнение обязательств «Застройщика» по настоящему договору обеспечивается путем внесения обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

## **8. Прочие условия**

**8.1.** Стороны не отвечают за неисполнение своих обязательств по договору по причине непредвиденных обстоятельств, независящих от сторон (обстоятельств непреодолимой силы), а именно: стихийных явлений, введения чрезвычайного положения, военных действий, изменения законодательства Российской Федерации. В этом случае выполнение обязательств по договору откладывается на время действий обстоятельств непреодолимой силы.

**8.2.** Стороны констатируют, что Застройщик объекта долевого строительства, приобретаемого Стороной-2 по настоящему Договору уступки прав требования, имеет право: без согласования с Участником долевого строительства (Сторона-2) образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ. Участник долевого строительства (Сторона-2) подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8.3.** При получении Участником долевого строительства (Сторона-2) требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, и на увеличение секций Многоквартирного жилого дома Участник долевого строительства (Сторона-2) обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика

**8.4.** Дольщик дает согласие на обработку своих персональных данных с использованием информационных систем и без их использования, а именно: паспортных данных – для внесения в бухгалтерские информационные системы Застройщика, для публикации отзывов из книги отзывов на официальном сайте Застройщика; контактных телефонов – для случаев связи с Дольщиком по



Этаж №\_\_



ЗАСТРОЙЩИК:  
ООО «Спецкаучукремстрой»

\_\_\_\_\_/Касьян Юрий Николаевич/

М.П.

ДОЛЬЩИК:

\_\_\_\_\_/ /