

ДОГОВОР № ____ /18.4
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Самара

« ____ » _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Промбезопасность», ИНН 6319731207, зарегистрировано в г. Самаре, Просека 3, к.12, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Кибардина В.Ю., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____.19__ г. рождения, паспорт серия _____, выдан _____.20__ г. Отделением УФМС России по _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: г. Самара, ул. _____, д. _____, кв. _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По условиям настоящего договора Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого дома передать Участнику долевого строительства в общую совместную собственность **объект долевого строительства** (квартиру), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

При определении предмета и существенных условий настоящего договора стороны руководствуются Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. (с последующими изменениями) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее - Закон об участии в долевом строительстве).

1.2. Объектом капитального строительства является жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и трансформаторной подстанцией (№ 18 по генплану) (секции 18.1, 18.2, 18.3, 18.4, 18.8) III этап, количество этажей 23-23-23-25-2, общей площадью 25283,93 кв.м. на части земельного участка площадью 24906,00 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, в границах улиц Дачной, проспект Карла Маркса, Киевской, Сакко и Ванцетти (далее - **многоквартирный дом**). Строительство осуществляется в рамках осуществления жилой застройки в границах улиц Дачной, проспект Карла Маркса, Киевской, Сакко и Ванцетти в г. Самаре на основании разрешения на строительство № 63-301000-196-2016 от 30 декабря 2016 года.

Основными характеристиками многоквартирного дома также являются: многоквартирный дом состоит из пяти секций: секция 18,1 состоящая из 23 этажей, секция 18,2 состоящая из 23 этажей, секция 18,3 состоящая из 23 этажа, секция 18.4 состоящая из 25 этажей, секция 18.8 состоящая из 2 этажей. Материал наружных стен и каркаса объекта со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (керамзитобетонные блоки), материал перекрытий монолитные железобетонные, класс энергоэффективности В «Высокий», сейсмостойкость Категория II.

Актуальная проектная декларация размещена в сети интернет на сайте (www.teh-nadzor.com). Застройщик является арендатором земельного участка, кадастровый номер 63:01:0109004:1285, находящегося по адресу: г. Самара, Железнодорожный район, в границах улиц Дачной, проспекта Карла Маркса, Киевской, Сакко и Ванцетти, площадью 24906,00 кв.м., на основании договора аренды земельного участка № 028216з от 08 ноября 2012 года и договора о перемене лиц в обязательствах по договору аренды (перенайма) от 17 января 2013 года.

1.3. Объектом долевого строительства является находящееся в многоквартирном доме жилое помещение - двухкомнатная квартира № _____ (строительный); ?-й этаж; секция 18.4, имеющая следующие основные характеристики: проектная общая площадь квартиры (без учета балконов) составляет 57,98 кв.м.; в состав которой входят: комната 20,71 кв.м., комната 13,13 кв.м., кухня 1 0,67 кв.м., коридор 9,27 кв.м., с/у 1,72 кв.м., с/у 2,48 кв.м. Лоджия 2,42 кв.м., лоджия 2,42 кв.м. Проектная общая площадь квартиры (с учетом лоджий) составляет 62,82 кв.м. Проектная общая площадь квартиры (с учетом балконов с коэффициентом 0,5) 60,40 кв.м.

Планировка объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу составных частей, включая жилые комнаты, помещения вспомогательного использования, лоджии, балконы, местоположение на этаже, отображены в графической форме поэтажного плана, который является приложением №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Указанные в настоящем договоре параметры, площадь, местоположение и другие характеристики объекта долевого строительства определены в соответствии с проектной документацией, разрешительной документацией на строительство многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора и по завершении строительства многоквартирного дома подлежат уточнению по фактическим данным технической инвентаризации на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Качественная характеристика объекта долевого строительства: наружная дверь по ГОСТ; пластиковые окна и пластиковые двери на лоджию (балконы); наружные оконные отливы; электрический ввод с установкой щита учета и распределения электрической энергии; система отопления с установкой отопительных приборов согласно проекту; канализационные, водопроводные стояки согласно проекту с установкой приборов учета холодного и горячего водоснабжения; лоджии (балконы) с остеклением.

Объект долевого участия передается Участнику долевого строительства в «черновой отделке», т.е. в состоянии, требующем выполнения чистовых работ. В частности, настоящим договором не предусматривается: приобретение и установка сантехнического оборудования (раковины, кухонные мойки, унитазы, ванны, смесители); кухонных плит; межкомнатных дверей и дверей в туалетные и ваннные комнаты; чистовые отделочные работы, в том числе отделка стен и полов кафельной плиткой, штукатурка стен, настилка чистового напольного покрытия; оклейка обоями, окраска стен и потолков; выполнение стяжки и звукоизоляции пола.

1.4. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. (с последующими изменениями) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектах недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и условиями настоящего договора, подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации недвижимости.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.6. 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.

1.7. Наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

1.8. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства, если иного не предусмотрено законом или договором.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Права и обязанности сторон по настоящему договору возникают с момента его заключения.

2.2. Срок завершения строительства - _____ года, получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию - не позднее _____ года.

Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства наступает не ранее чем после подписания в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и составляет - _____ года.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст.8 Закона об участии в долевом строительстве. Допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудование, входящее в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства. После подписания акта приема-передачи квартиры регулировки оконных и балконных конструкций производится дольщиком самостоятельно и за свой счет.

2.5. Стороны определяют, что обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются залогом в пользу Участника долевого строительства в порядке и в соответствии с нормами Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Застройщик осуществляет обязательные отчисления в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в соответствии с действующим законодательством.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Стороны договариваются, что цена договора, определяющая стоимость объекта долевого строительства, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей и уплачивается Участником долевого строительства Застройщику не позднее _____ года.

Уплата цены договора не может производиться ранее государственной регистрации настоящего договора. Оплата возможна любыми способами, не противоречащими законодательству РФ. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства Застройщику, является фиксированными и изменению не подлежат при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.2 настоящего договора и иных предусмотренных законом случаях.

Если в ходе исполнения договора, или по возникшим обстоятельствам будет необходимым определение цены единицы общей площади объекта долевого строительства, стороны будут руководствоваться требованиями ст.5 Закона об участии в долевом строительстве, предусматривающий применение понижающих коэффициентов для отдельных составных частей жилых помещений. (Цена договора может быть определена как произведение 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, является лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти).

3.2. Стороны дополнительно предусматривают условия изменения цены Объекта долевого строительства в следующих случаях:

- увеличение общей площади (без учета балкона) Объекта долевого строительства более чем на 1,00 кв.м.;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению сторон;
- внесения изменений в проектную документацию, повлекших за собой изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1,00 кв.м.

3.3. В случае увеличения общей площади (без учета балкона) Объекта долевого строительства более чем на 1,00 кв.м. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из цены одного квадратного метра общей площади (без учета балкона) Объекта долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства уведомлен, что строительство многоквартирного дома будет осуществляться подрядными организациями.

3.5. Участник долевого строительства уведомлен об одновременном исполнении Застройщиком обязательств по восстановлению прав обманутых дольщиков при осуществлении строительства многоквартирного дома.

3.6. Особенности отношений, связанных с восстановлением прав участников долевого строительства (обманутых дольщиков), могут быть предусмотрены соглашениями (договорами) между Застройщиком и Министерством строительства Самарской области, другими органами власти и управления, которые подлежат заключению в соответствии с действующим законодательством, в том числе законодательством Самарской области, в отношении восстановления прав участников долевого строительства (обманутых дольщиков).

Застройщик не вправе требовать от Участника долевого строительства каких-либо иных денежных доплат, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором или законом.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

- 4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору, обеспечить страхование ответственности Застройщика в соответствии с нормами действующего законодательства.
- 4.1.2. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в целях, связанных со строительством им многоквартирного дома.
- 4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.
- 4.1.5. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии с ГК РФ.
- 4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
- 4.1.7. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.1.8. Предоставлять Участнику долевого строительства документы и информацию о проекте строительства и Застройщике, проектную декларацию.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

- 4.2.1. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 4.2.2. В соответствии с условиями раздела 3 настоящего Договора уплатить полностью цену Договора.
- 4.2.3. Оказывать содействие Застройщику в выполнении договорных условий.
- 4.2.4. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно сообщить об этом Застройщику.
- 4.2.6. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства подписать договор на техническое обслуживание Объекта долевого участия с эксплуатирующей организацией, заключившей договор на управление МКД с Застройщиком, в порядке исполнения пункта 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ.
- 4.2.7. С учетом требований статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации исполнять обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Участнику долевого строительства Застройщиком, получившим разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 4.2.8. До оформления права собственности на квартиру не производить на Объекте долевого строительства какое-либо переоборудование или перепланировку.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты всей цены в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Осуществлять права, предоставленные ему настоящим договором и нормами действующего законодательства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Знакомиться с документами, а также получать информацию о проекте строительства и о Застройщике (ст.ст. 19, 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации)), получать проектную декларацию, изменения и дополнения к ней.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания сторонами передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется за счет Участника долевого строительства.

5.2.3. Право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после полной оплаты стоимости Объекта долевого участия в соответствии с условиями настоящего договора.

5.2.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях предусмотренных пунктом 1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2.5. Требовать расторжения договора в судебном порядке в случаях предусмотренных пунктом 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной оплаты цены Договора Застройщику или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном ГК РФ. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору виновная Сторона обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. При наличии оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 4 и 5 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ – задержке платежей Участником долевого строительства, Застройщик вправе расторгнуть договор участия в долевом строительстве в соответствии с пунктом 3 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. 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.

7.4. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве независимо от причин расторжения, возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется путем перечисления их на счет Участника долевого строительства.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах: по одному для каждой из сторон и один - регистрирующему органу.

8.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства - Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.5. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

8.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

8.8. Неотъемлемой частью настоящего договора является графическая форма поэтажного плана многоквартирного дома с выделением на нем Объекта долевого строительства (Приложение №1).

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: общество с ограниченной ответственностью «Промбезопасность», зарегистрировано: 443011, г. Самара, Просека 3, к.12; фактический (почтовый) адрес: 443081, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, д.116, тел/факс: (846) 973-57-88; ОГРН 1106319008498, ИНН/КПП 6319731207/631601001; расчетный счет 40702810 354 400 010 037 в Поволжский банк ПАО «Сбербанк» г.Самара, к/с 30101810 200 000 000 607, БИК 043601607

Участник долевого строительства:

Подписи сторон:

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «Промбезопасность»

Участник долевого строительства:

_____ (Кибардин В.Ю.) _____ (_____)