

## ДОГОВОР № ---

участия в долевом строительстве многоквартирного дома (позиция 3)

г.о. Тольятти

«--» --- года

**Общество с ограниченной ответственностью "ПАТРИОТ К"**, именуемое далее "**Застройщик**", в лице представителя **Ищенко Елены Вениаминовны**, действующей на основании доверенности от 24.08.2017г., зарегистрированной в реестре № 2-2696, с одной стороны, и

---, именуемый далее "**Участник**", с другой стороны, заключили настоящий договор, именуемый далее "**Договор**", о следующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок, собственными и привлеченными силами и средствами построить и передать Участникам объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, и входящий в состав объекта капитального строительства: Жилой комплекс "КУБА" (поз. 3) со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, Центральный район, улица **Калмыцкая, 31**, именуемого далее "Дом", с кадастровым номером: 63:09:0303070:6, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи на условиях настоящего договора.

Жилой комплекс "КУБА" (поз. 3) со встроенными нежилыми помещениями – многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями.

1.2. **Основные характеристики многоквартирного дома и объекта долевого строительства приведены в Приложении № 3 к Договору. Расположение Объекта на этаже Дома, согласовано в плане (Приложение № 2 к Договору).**

Участники уведомлены о том, что номер квартиры отраженный в плане (Приложение № 2 к Договору) и Плане создаваемого объекта недвижимого имущества, являются строительными, и могут быть изменены по результатам технической инвентаризации Дома и составлении технического плана Дома. Участники настоящим выражает согласие на изменение нумерации квартир в Доме.

1.3. Сдача в эксплуатацию Жилого комплекса "КУБА" (поз.1) со встроенными нежилыми помещениями, Жилого комплекса "КУБА" (поз.2) со встроенными нежилыми помещениями, Жилого комплекса "КУБА" (поз.3), Жилого комплекса "КУБА" (поз.4) будет осуществляться в соответствии с разрешением на строительство, т.е. поэтапно:

1 этап строительства: **Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Участнику Объект долевого строительства не позднее I квартала 2019года.**

2 этап строительства: **Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Участнику Объект долевого строительства не позднее IV квартала 2019года.**

В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязуется направить Участникам соответствующую информацию с предложением об изменении Договора.

1.4. Участники уведомлены о том, что Дом запроектирован как самостоятельный объект недвижимости (многоквартирный дом) в составе объекта капитального строительства: Жилой комплекс "КУБА" (поз.1, поз.2, поз.3, поз.4), в составе которого Застройщик осуществляет строительство многоквартирных домов:

#### 1 этап строительства:

1). Жилой дом поз.1 - многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями.

2). Жилой дом поз.2 - многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями.

#### 2 этап строительства:

1). Жилой дом поз.3 - многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями.

4). Жилой дом поз.4 - многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями.

Настоящим, Участники выражают свое согласие на изменение Застройщиком состава объектов, входящих в Жилой комплекс "КУБА" (поз.1, поз.2, поз.3, поз.4).

1.5. Состав общего имущества в Доме, которое будет находиться в общей долевой собственности после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе тамбуры, межквартирные лестничные площадки, шахты, коридоры, техническое подполье, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного



помещения в данном доме оборудование. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Земельный участок, расположенный непосредственно под Домом площадью 4817,65 кв.м., границы которого будут определены при вводе многоквартирного дома в эксплуатацию, в соответствии с требованиями земельного и жилищного законодательства РФ, а также элементы озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и расположенные на одном с ним земельном участке объекты.

В состав общего имущества в многоквартирном доме не входят наружные сети инженерно-технического обеспечения, в том числе: инженерные сети, сооружения, системы, коммуникации, строения и здания, непосредственно используемые в процессе теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и информационно-телекоммуникационных сетей многоквартирного дома. Наружными сетями инженерно-технического обеспечения признаются все сети, расположенные за внешней стеной многоквартирного дома.

## **2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.**

2.1. Правовыми основаниями к заключению Договора являются: разрешение на строительство № 63-302000-360-2018\* от 21.12.2018 (выдано взамен погашенного разрешения на строительство № 63-302000-278-2017\* от 19.12.2017); проектная декларация, размещенная на Интернет-сайте: [www.dompatriot.ru](http://www.dompatriot.ru).

2.2. Обязательства Застройщика по Договору обеспечиваются следующими способами:

2.2.1. Залогом земельного участка с кадастровым номером 63:09:0303070:6 и строящийся на нем Дом в порядке, установленном статьями 13 - 15 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" (далее – Закон № 214-ФЗ).

2.2.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений, входящих в состав Дома, в порядке, установленном статьей 15.2 Закона № 214-ФЗ, путем заключения договора страхования со страховой организацией.

2.3. Настоящим, Участники выражают свое согласие на изменение Застройщиком состава общего имущества в Доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, а также на изменение планировок этажей Дома, в том числе планировки и площади Объекта и иных самостоятельных частей в составе Дома, и изменении площади и границ земельного участка под Домом.

2.4. Настоящим, Участники выражают свое согласие Застройщику как залогодержатель на распоряжение Застройщиком предметом залога - земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 30000 кв.м, кадастровый номер: 63:09:0303070:6, с правами совершения любых действий относительно указанного земельного участка, в том числе его раздела.

2.5. Участники дают свое согласие Застройщику как залогодержатель земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 30000 кв.м, кадастровый номер: 63:09:0303070:6, на выполнение Застройщиком либо иным, уполномоченным Застройщиком, лицом любых проектных и (или) изыскательских работ на указанном земельном участке, а также на проектирование и строительство на земельном участке иных объектов недвижимости, в том числе многоквартирных домов, которые не указаны в настоящем договоре и проектной декларации.

2.6. Участники настоящим дают свое согласие Застройщику на внесение изменений в любые разделы проектной документации Дома, в том числе влекущие за собой изменение технико-экономических показателей Дома, пространственных и объемно-планировочных решений, в том числе в части Объекта, функционального назначения самостоятельных частей в составе Дома.

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ**

3.1. Цена Договора рассчитывается как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения на общую приведенную площадь помещения. Общая приведенная площадь помещения (далее по тексту – "общая площадь Объекта") – это площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (балконов, лоджий) с применением понижающих коэффициентов (для лоджии – 0,5; для балкона 0,3).

3.2. Общая площадь Объекта учитывается как оплаченные и неоплаченные квадратные метры общей площади Объекта. Стоимость оплаченных квадратных метров общей площади Объекта перерасчету не подлежит, за



исключением случаев, предусмотренных п. 3.11. Договора. Стоимость неоплаченных квадратных метров подлежит изменению в случаях, предусмотренных п. 3.5. Договора.

3.3. На дату подписания Договора, стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта составляет ---, ориентировочная цена Договора на момент его заключения, подлежащая оплате Участником, составляет -- которая включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг (вознаграждения) Застройщика.

3.4. Размер вознаграждения Застройщика определяется как разница между ценой Договора и суммой затрат Застройщика на строительство Объекта на момент его передачи Участнику.

3.5. Цена Договора не является окончательной и подлежит увеличению в случаях, установленных п. 3.11, а также при повышении цен на рынке недвижимости и (или) удорожании строительных материалов и (или) работ по строительству Объекта, и (или) повышении строительной готовности Дома, и (или) удорожании энергоносителей, и (или) в связи с инфляцией денежных средств.

Цена Договора увеличивается путем увеличения стоимости неоплаченных квадратных метров общей площади Объекта.

Стоимость оплаченных квадратных метров общей площади Объекта увеличению не подлежит.

3.6. Увеличение стоимости неоплаченных квадратных метров общей площади Объекта в случаях, предусмотренных п. 3.5. Договора, Застройщик вправе осуществлять не чаще одного раза в квартал приказом своего исполнительного органа, о чем Застройщик письменно уведомляет Участника.

3.7. Увеличение стоимости неоплаченных квадратных метров общей площади Объекта и увеличение суммы Договора в случаях и порядке, установленных пунктами 3.5. и 3.11. Договора, признается не изменением условия Договора о цене, а исполнением согласованных Сторонами условий о порядке определения цены Договора и не требует заключения дополнительного соглашения к Договору.

3.8. В уведомлении об увеличении стоимости неоплаченных квадратных метров общей площади Объекта Застройщик указывает: в связи с чем и с какой даты производится увеличение стоимости неоплаченных квадратных метров общей площади Объекта, установленную стоимость одного квадратного метра, количество и стоимость оплаченных и неоплаченных квадратных метров, а также размер ежемесячного платежа.

3.9. Участник оплачивает цену Договора, а также производит компенсацию затрат Застройщика, платежными поручениями, либо векселями Застройщика в следующем порядке:

- --- Участник оплачивает за счет собственных средств путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика;

3.10. Фактическая площадь помещений Объекта определяется на основании данных технической инвентаризации, предоставленных организацией производившей техническую инвентаризацию Дома. В акте передачи Объекта указывается общая фактическая площадь Объекта.

3.11. После проведения технической инвентаризации Дома, общая площадь Объекта подлежит уточнению по правилам, установленным настоящим пунктом.

В случае превышения фактической общей площади Объекта над его ориентировочной общей площадью, Застройщик производит перерасчет стоимости Объекта исходя из неоплаченной площади и стоимости одного квадратного метра действующей (установленной) на момент перерасчета.

В случае превышения ориентировочной общей площади Объекта, над его фактической общей площадью, Застройщик производит перерасчет стоимости Объекта исходя из излишне оплаченной площади и средней стоимости одного квадратного метра за период с даты подписания Договора до даты подписания передаточного акта на Объект.

Перерасчет стоимости Объекта не производится в случае расхождения фактической общей площади и ориентировочной общей площадью на **3% ориентировочной общей площади** и менее.

3.12. Возврат стоимости излишне оплаченных квадратных метров производится Застройщиком на основании заявления Участника, а доплату за неоплаченные квадратные метры Участник производит на основании уведомления Застройщика.

3.13. *Сверх цены договора, указанной в настоящем пункте, Участник возмещает Застройщику его затраты, связанные с оформлением настоящего договора, в сумме 5 000,00 (Пять тысяч) рублей.*

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

4.1.2. Осуществлять контроль за строительством Дома и целевым использованием денежных средств поступающих от Участника, построить Дом в установленный Договором срок и сдать его в эксплуатацию.



4.1.3. Выполнить работы (отделку) Объекта в соответствии с согласованной сторонами Ведомостью отделочных работ (Приложение № 1 к Договору).

4.1.4. Сдать Участнику выполненные внутри Объекта работы по акту приемки работ. При наличии обоснованных замечаний по объему и качеству выполненных работ, принять меры для их устранения.

4.1.5. Передать Участнику объект долевого строительства после полной оплаты цены Договора.

4.1.6. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными надлежащим образом и в полном объеме с даты подписания Участником документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2. Участники обязуются:

4.2.1. Уплатить обусловленную Договором цену в соответствии с его условиями. С даты принятия объекта долевого строительства и до даты регистрации права собственности на Объект, возмещать Застройщику понесенные им затраты (расходы) в связи с оплатой услуг по электро, водо и теплоснабжению объекта долевого строительства, а также услуг по охране, принятию стоков и вывозу ТБО, если иное не предусмотрено Договором.

Перечисленные затраты (расходы) Застройщика возмещаются Участником по тарифам, установленным органом местного самоуправления в течение пяти банковских дней с момента получения уведомления (квитанции) Застройщика.

4.2.2. В течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства принять по акту выполненные внутри Объекта работы в порядке, предусмотренном ст. 720, 753 Гражданского кодекса РФ.

При наличии замечаний по объему и качеству выполненных работ письменно уведомить об этом Застройщика до подписания акта приемки работ, для принятия мер по устранению замечаний. Подписанный сторонами акт приемки работ является свидетельством соответствия качества и объема выполненных на Объекте работ условиям Договора.

4.2.3. Не вносить изменений в конструктивные элементы Дома (Объекта), т.е. не производить без согласия Застройщика перепланировки Объекта до регистрации в отношении него права собственности. Не осуществлять каких-либо работ внутри Объекта собственными силами или за свой счет другими лицами до подписания акта о передаче Объекта.

4.2.4. Нести бремя содержания и риск случайной гибели объекта долевого строительства с момента его приемки и до регистрации права собственности на Объект, если иное не предусмотрено Договором.

4.2.5. С даты приемки объекта долевого строительства оплачивать коммунальные и иные услуги по содержанию Дома управляющей компании, с которой Застройщиком в соответствии со ст. ст. 430 ГК РФ и ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ будет заключен договор на управление домом.

4.2.6. Обязательства Участника по Договору считаются выполненными с даты оплаты цены Договора в полном объеме и подписания документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2.7. Оформление технического паспорта Объекта, постановка Объекта на кадастровый учет, получение кадастрового паспорта Объекта, регистрация права собственности на Объект относится к обязанностям Участника и осуществляется им за собственный счет.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных законом и Договором, с соблюдением порядка, установленного законом и Договором.

4.3.2. В случае неуплаты Участником в полном объеме цены Договора, удержать объект долевого строительства (не передавать Участнику объект долевого строительства) в соответствии со ст. 359 ГК РФ, до тех пор, пока Участником соответствующее обязательство не будет исполнено.

4.3.3. Застройщик вправе без согласия Участника вносить изменения и (или) дополнения в проектную документацию и проектную декларацию Дома в части функционального назначения помещений, входящих в состав Дома, состава общего имущества Дома, в том числе изменять назначение помещений с жилых на нежилые, с нежилых на жилые при условии, если такие изменения и (или) дополнения не изменяют характеристики Объекта, отраженные в плане (Приложение № 2) и в ведомости отделочных работ (Приложение № 1).

4.3.4. Застройщик вправе без согласия Участника осуществлять строительство сетей инженерно-технического обеспечения, а также объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных домов, на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0303070:6, даже если такие объекты (здания, многоквартирные дома) не были указаны в настоящем Договоре.

4.4. Участники вправе:

4.4.1. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных законом и Договором, с соблюдением порядка, установленного законом и Договором.



4.4.2. Отказаться от приемки объекта долевого строительства, в случае обнаружения при его приемке существенных недостатков, исключающих его использование по назначению, и если такие недостатки носят неустранимый характер.

## **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача объекта долевого строительства осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче.

5.2. Застройщик обязан письменно уведомить Участника о готовности передать объект долевого строительства в порядке, установленном ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

5.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и сдаче Дома в эксплуатацию, обязан приступить к приемке объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении. Застройщик вправе завершить строительство Дома, сдать его в эксплуатацию и передать объект долевого строительства Участнику досрочно, в таком случае Участник обязан принять объект долевого строительства досрочно.

5.4. В случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению его качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания (иного использования, предусмотренного Договором), Участник вправе потребовать от Застройщика устранения недостатков в разумный срок, и только в случае если недостатки не будут устранены в согласованный срок, Участник вправе устранить выявленные недостатки своими силами или силами третьих лиц и потребовать от Застройщика возмещения понесенных расходов.

5.5. С момента подписания документа о передаче объекта долевого строительства Участник несет бремя по его содержанию (включая оплату коммунальных платежей) и риск его случайной гибели. Участник предупрежден, что в случае необоснованного отказа или уклонения от приемки объекта долевого строительства, Застройщик вправе подписать акт приемки объекта долевого строительства в одностороннем порядке, а Участник с этого момента несет риск случайной гибели объекта долевого строительства.

5.6. В случае необоснованного уклонения или отказа от приемки объекта долевого строительства, Участник обязан возместить Застройщику затраты, указанные в п. 4.2.1. Договора, за период с даты, установленной в сообщении о готовности Застройщика к передаче объекта долевого строительства.

## **6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта, либо иного документа о передаче помещения в Доме.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта, либо иного документа о передаче помещения в Доме.

6.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства и (или) входящего в его состав технологического и инженерного оборудования в пределах гарантийного срока.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. Застройщик несет ответственность за нарушение установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства Участнику и не несет ответственности за нарушение иных, предусмотренных Договором сроков исполнения обязательств.

7.3. При возникновении споров, в том числе о расторжении Договора, досудебный претензионный порядок их урегулирования обязателен. Срок рассмотрения претензий: тридцать дней. При не достижении согласия спор передается на рассмотрение суда в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

## **8. УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником своих прав (требований) по Договору допускается с даты государственной регистрации Договора до даты передаточного акта на объект долевого строительства, либо иного документа о его передаче, только с согласия Застройщика.

8.2. Застройщик вправе уступить свои права (требования) по Договору третьим лицам без согласия Участника.

## **9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области и действует до выполнения Сторонами всех принятых на себя по Договору обязательств.

9.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях и в порядке, которые установлены законом и Договором.

9.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям, уплаченная Участником компенсация затрат Застройщика в размере 5000,00 руб. Участнику не возвращается и остается в распоряжении Застройщика.

9.4. Все предварительные договоренности Сторон, связанные с предметом Договора, считаются утратившими силу.

9.5. Договор имеет следующие приложения:

- Приложение № 1: Ведомость отделочных работ.

- Приложение № 2: План Объекта

- Приложение №3: Основные характеристики многоквартирного дома и объекта долевого строительства.

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик

ООО "ПАТРИОТ К" ИНН 6321331100 КПП 632101001

445000, РФ, Самарская обл., г. Тольятти, Приморский бр., дом 57, пом. 1001. тел.: (8482) 55-84-15

р/счет №40702810454400038951 в ПАО СБЕРБАНК г. Самара, БИК 043601607

к/счет №30101810200000000607

Представитель \_\_\_\_\_

**Е.В. Ищенко**

Участник

---