

ТИПОВАЯ ФОРМА

ДОГОВОР № ___ / ___ -201_

о долевом участии в строительстве объекта капитального строительства:
**Жилая застройка с газовой котельной и подземной парковкой по ул. Демократической.
1 очередь строительства.**

Дом ___

г. Самара

«___» ___ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Шматкова Эдуарда Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Застройщик» осуществляет строительство жилого дома, а «Участник долевого строительства» принимает участие в инвестировании строительства жилого дома по жилой застройке с газовой котельной и подземной парковкой по ул. Демократической. 1 очередь строительства, Дом _ секция _, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Лесная, ул. Демократическая (далее – Жилой дом), на земельном участке площадью 39453 кв.м с кадастровым номером: 63:01:0206002:1773.

«Застройщик» и «Участник долевого строительства» являются партнерами и в равной степени заинтересованы в сдаче Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. По окончании строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию «Застройщик» предоставляет «Участнику долевого строительства» ___комнатную квартиру № ___ (строительный) площадью ___ кв. м (из них общая площадь – ___ кв. м, а также площадь лоджий с коэффициентом 0,5 – ___ кв. м) на ___ / ___ / этаже жилого дома, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Лесная, ул. Демократическая (далее – Квартира).

Назначение Квартиры - жилое помещение.

1.3. Срок сдачи Жилого дома в эксплуатацию – _____ г.

1.3.1. Срок ввода в эксплуатацию может быть продлен по инженерно-техническим, экономическим причинам в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. При невозможности передать жилой дом в эксплуатацию в срок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора Застройщик, направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию в соответствии с действующим законодательством РФ. Изменение указанного срока осуществляется посредством оформления и подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.3.2. «Застройщик» вправе сократить сроки строительства Жилого дома и досрочно получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи.

1.4. «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» квартиру по Акту приема-передачи в течение 1 (Одного) года с момента окончания срока, указанного в п. 1.3. настоящего Договора. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после предоставления «Участником долевого строительства» «Застройщику» выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшееся (имеющееся) у него объекты недвижимости, подтверждающей его право долевого участия на Квартиру. Указанная выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшееся (имеющееся) у него объекты недвижимости должна быть предъявлена «Застройщику» не позднее трех дней с даты выдачи выписки.

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

Для заключения настоящего Договора, в случае если Участник долевого строительства состоит в браке, зарегистрированном в установленном законом порядке, Участнику долевого

строительства необходимо получить нотариально удостоверенное согласие своего(ей) супруга(и) (часть 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ).

1.6. Исполнение Застройщиком обязательств по договору обеспечивается:

- отчислениями в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства (обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд);
- залогом земельного участка с кадастровым номером 63:01:0206002:1773 в пользу участников долевого строительства.

1.7. Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации, которая размещена на сайте Застройщика www.samproekt.ru. (сампроект.рф), нашдом.рф. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора с проектной декларацией ознакомлен.

2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. “Участник долевого строительства” уплачивает за указанную квартиру _____ (_____) рублей Российской Федерации, исходя из цены 1 кв.м. на момент заключения настоящего Договора, которая определяется в результате деления цены за указанную Квартиру на площадь Квартиры с учетом площади лоджии (балкона) с понижающим коэффициентом.

Вышеуказанная цена настоящего Договора изменению не подлежит до сдачи Жилого дома в эксплуатацию. Окончательные расчеты между сторонами производятся после сдачи Жилого дома в эксплуатацию по данным фактических обмеров органа (организации), осуществляющего учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества или кадастрового инженера, исходя из цены 1 кв. м на момент заключения настоящего Договора, а именно: в случае увеличения площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, расчеты производятся путем уплаты дополнительных денежных средств, после получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о предстоящих расчетах, в течение 20 дней с момента получения такого уведомления; в случае уменьшения площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по данным фактических обмеров, Застройщик обязуется возратить Дольщику сумму, соответствующую стоимости не переданных метров в течение 20 дней с момента подписания Акта приема передачи квартиры.

2.2. Сумма, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, должна быть внесена “Участником долевого строительства” в полном объеме в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора, любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации.

2.3. Расходы по подготовке документов к государственной регистрации и государственной регистрации права собственности на квартиру, в том числе государственные пошлины, регистрационные сборы и прочие расходы от имени и на имя Участника долевого строительства, несет сам «Участник долевого строительства».

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Застройщик» имеет право:

3.1.1. В одностороннем порядке, без согласования и извещения Участника долевого строительства вносить изменения и дополнения в проектно-сметную документацию Жилого дома, изменять функциональное назначение встроенных нежилых помещений.

3.2. “Застройщик” обязуется:

3.2.1. выполнить проектно-изыскательские работы;

3.2.2. оформить отвод земельного участка;

3.2.3. выполнить строительные-монтажные и иные работы;

3.2.4. вести технический надзор за ходом строительства;

3.2.5. организовать передачу Квартиры в собственность “Участнику долевого строительства”, в соответствии с условиями настоящего Договора;

3.2.6. принять от “Участника долевого строительства” денежные средства в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора;

3.2.7. гарантировать “Участнику долевого строительства”, что право долевого участия в строительстве Квартиры, указанной в данном Договоре, не продано, в залоге не состоит и не является предметом спора по иску иных лиц;

3.2.8. сдать в эксплуатацию Жилой дом в срок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора;

3.2.9. передать “ Участнику долевого строительства ” Квартиру в собственность в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора (по инициативе “Застройщика” Квартира может быть передана “ Участнику долевого строительства ” и ранее), после полной оплаты;

3.2.10. уведомить Участника долевого строительства о сдаче жилого дома в эксплуатацию в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

3.2.11. передать Квартиру без чистовой внутренней отделки: без устройства стяжки полов с теплозвукоизоляцией; без шпатлевки; без оклейки обоев; без окраски потолков; без покраски радиаторов, стен; без установки межкомнатных дверных блоков; без установки сантехнического оборудования; без установки подоконников; без установки электророзеток, выключателей; без установки электроплит; без внутриквартирной электроразводки, без установки оконечных устройств, электророзеток; без разводки телеантенн, телефонных линий, радиосетей, домофонной сети.

3.2.12. произвести установку двухкамерных стеклопакетов, отливов (без подоконных досок), входной двери; выполнить штукатурку кирпичных стен; выполнить электроснабжение до ввода в квартиру, выполнить монтаж системы отопления, стояков систем холодного и горячего водоснабжения, канализации.

3.3. “ Участник долевого строительства ” обязуется:

3.3.1. в счет оплаты долевого участия в строительстве Жилого дома внести на расчетный счет или в кассу “Застройщика” сумму, указанную в п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. Участник долевого строительства согласен на изменение конфигурации земельного участка расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, Сорокины Хутора, ул. Лесная, ул. Демократическая, площадью 39453 кв.м, с кадастровым номером: 63:01:0206002:1773, предназначенного для строительства Жилого дома, на изменение его площади и преобразование (раздел, выдел, объединение, распределение), на смену вида разрешенного использования в отношении вновь образованных в результате межевания земельных участков, на установление охранных зон на вновь образованных земельных участках, а так же на совершение любых сделок подлежащих государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (Управление Росреестра по Самарской области), в том числе Договоры Купли - продажи указанного земельного участка. Участник согласен на изменение предмета залога в случае изменения характеристик земельного участка, а так же в случае внесения изменений в проектную документацию Жилого дома.

3.3.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную/ муниципальную собственность и/ или в собственность эксплуатирующей организаций либо в собственность «Застройщика», а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

3.3.4. В течение действия настоящего Договора и Гарантийного срока, указанного в п. 7.13 и п.7.14 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется не нарушать целостность фасада жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада жилого дома каких – либо сооружений и объектов, инженерных технических устройств, без согласования с эксплуатирующей организацией либо с Застройщиком. В случае нарушения данных условий, Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику требования о безвозмездном устранении возникших в результате этого недостатков и повреждений конструкций элементов жилого дома.

3.3.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, обязан произвести взаиморасчеты с Застройщиком приступить к приемке и принять её и в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения сообщения.

Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о его вручении, либо путем вручения Участнику долевого строительства (его полномочному представителю) непосредственно. При направлении посредством почтовой связи, Участник долевого строительства считается извещенным (получившим сообщение) надлежащим образом Застройщиком, если: 1) Участник долевого строительства отказался от получения сообщения, и этот отказ зафиксирован Застройщиком либо сотрудником почтовой организации; 2) несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением сообщения; 3) сообщение, направленное по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу; 4) получение

сообщения иным лицом по указанному Участником долевого строительства адресу; 5) истечения срока хранения заказного письма почтовой организацией.

3.3.6. В день подписания Акта приема-передачи заключить договор с Управляющей компанией и оплачивать услуги данной организации с момента подписания Акта приема-передачи, по тарифам, утвержденным последней, на содержание Жилого дома, в целях обеспечения надлежащей эксплуатации, ремонта и содержания в надлежащем состоянии мест общего пользования и жилого дома в целом.

3.3.7. С момента подписания Акта приема - передачи Квартиры в собственность от Застройщика, в соответствии с п.6 ст.153 ЖК РФ, Участник долевого строительства обязуется нести затраты по содержанию и эксплуатации жилого дома пропорционально своей доли в общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме, а именно: плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плата за коммунальные услуги.

3.3.8. После ввода Жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в двухмесячный срок зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (Управление Росреестра по Самарской области).

3.3.9. В случае неисполнения п. 3.3.4, п. 3.3.6 и п.3.3.7 «Участник долевого строительства» обязуется компенсировать «Застройщику» сумму документально подтвержденных затрат, связанных с содержанием, техническим обслуживанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, произведенных «Застройщиком» на Квартиру с момента получения уведомления о вводе объекта долевого строительства в эксплуатацию и до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

3.3.10. Информировать Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней об изменении своих реквизитов: паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактных телефонов, банковских реквизитов, об изменении полномочий лиц, имеющих право подписи документов (в случае подписания таковых после утраты этими лицами прав подписывать соответствующие документы), адресов для отправки уведомлений, в порядке указанном в абз.2 п. 3.3.6 настоящего Договора. В случае не исполнения данного требования Участник долевого строительства не вправе ссылаться на факт не получения сообщений Застройщика как на основание освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

4. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

4.1. После выполнения “ Участником долевого строительства ” условия, указанного в п. 3.3.1. настоящего Договора в полном объеме, он имеет право на любом этапе строительства передать право требования по настоящему Договору другому физическому или юридическому лицу.

4.2. При условии соблюдения условия, предусмотренного п. 3.3.1. настоящего Договора и после предоставления “ Участником долевого строительства ” “Застройщику” выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах “Участника долевого строительства”, подтверждающей его право долевого участия на Квартиру “Застройщик” по желанию “Участника долевого строительства” выдает последнему согласие на заключение соглашения об уступке права требования Квартиры, оформленное в простой письменной форме. Переход права требования по настоящему Договору от “ Участника долевого строительства ” к “Новому Участнику долевого строительства” оформляется двухсторонним соглашением, которое подлежит государственной регистрации.

4.3. В случае уступки прав требования по договору третьему лицу, Участник долевого строительства несет ответственность перед третьими лицами за недействительность переданного им права в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в

его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной «Участнику долевого строительства» инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.2. Не заключение договора с эксплуатирующей организацией или отсутствие членства Участника долевого строительства в ТСЖ, а также нарушение обязательств, предусмотренных п. 3.3.8. настоящего Договора, не освобождает Участника долевого строительства от обязанности нести необходимые расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Квартиры и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме.

5.3. Во всем остальном ответственность сторон за нарушение условий настоящего Договора наступает в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Данный Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует на весь период строительства Жилого дома, до полного выполнения участниками своих обязательств по настоящему Договору.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства», вытекающие из условий данного Договора, наследуются в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Все споры, возникающие при выполнении условий настоящего Договора, разрешаются по обоюдному согласованию сторон.

Если такое решение споров не представляется возможным, то они подлежат решению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Условия настоящего Договора не могут быть изменены в одностороннем порядке. Все изменения и дополнения к настоящему Договору принимаются по обоюдному согласованию сторон. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, прошедшими необходимую регистрацию, которые являются его неотъемлемой частью.

7.4. При уклонении или отказе «Участника долевого строительства» от принятия Квартиры «Застройщик» по истечении двух месяцев с даты получения «Участником долевого строительства» соответствующего уведомления вправе составить односторонний акт приема-передачи. С момента подписания такого одностороннего акта Квартира считается принятой «Участником долевого строительства».

При этом риск случайной гибели Квартиры долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления акта приема-передачи в одностороннем порядке.

7.5. В случае нарушения предусмотренного п. 1.4. Настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры, Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) Участнику долевого строительства.

7.6. В случае, если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.7. В случае, если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.8. В случае одностороннего отказа "Застройщиком" от исполнения Договора по основаниям, предусмотренными пунктами 7.6 и 7.7 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления "Участнику долевого строительства" уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.9. "Участник долевого строительства" не имеет права самовольно производить изменения проекта. В случае невыполнения данных условий, "Застройщик" не связан обязательствами по срокам сдачи Жилого дома в эксплуатацию и соответственно не несет ответственности за просрочку передачи Квартиры "Участнику долевого строительства".

7.10. В случае самовольного отклонения от проекта, "Участник долевого строительства" обязан за свой счет привести квартиру в соответствие с проектом, а также возместить убытки, возникшие у "Застройщика" и третьих лиц вследствие отклонения от проекта и выплатить неустойку в пользу "Застройщика" в размере 10 % от цены настоящего Договора.

7.11. Участники настоящего Договора принимают на себя обязательства о сохранении конфиденциальности условий Договора.

7.12. Выплата штрафных санкций не освобождает участников от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору.

7.13. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства. "Застройщик" не несет ответственности за дефекты, возникшие в Квартире во время гарантийного срока в результате нарушения "Участником долевого строительства" нормальных условий эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, ремонту) Квартиры либо ее перепланировки.

7.14. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (Три) года.

7.15. "Участник долевого строительства" дает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) для целей надлежащего исполнения настоящего Договора.

Данное согласие распространяется на всю информацию, предоставленную "Участником долевого строительства" "Застройщику", а именно: Фамилия, Имя, Отчество, дата рождения, место регистрации и проживания, паспортные данные (наименование документа, номер и серия документа, кем выдан, семейное положение), а также номер телефона.

"Участник долевого строительства" подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу "Застройщик" вправе в необходимом объеме раскрывать информацию о "Участнике долевого строительства" (включая персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также представлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

7.16. Обо всех изменениях Стороны извещают друг друга в порядке предусмотренном абз.2 п.3.3.5 настоящего Договора.

7.17. Настоящий Договор составлен в 3-х (Три) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Приложением №1 к настоящему Договору является План этажа с указанием квартиры в Жилом доме в графическом изображении.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Директор

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

