ДОГОВОР №

долевого участия в строительстве многоквартирной жилой застройки расположенной по адресу: г. Самара, Промышленный район, ул.Солнечная

Город Самара «____» _____ 20___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Арбит Строй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Боярцева Сергея Васильевича, действующего на основании Устава и Протокола от 31.05.2016г., с одной стороны, и

Гр. Иванов Иван Иванович, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серия ____ номер _____ выдан _____г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемая в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других физических и юридических лиц построить Многоквартирную жилую застройку, расположенную по адресу: город Самара, Промышленный район, ул.Солнечная, именуемую в дальнейшем «**Жилой дом**».

Количество этажей 8/8/22/25, общая площадь жилого дома – 25 000 кв.м., паркинга 4 250 кв.м.

Каркас железобетонный монолит, материал наружных стен крупноразмерные энергоэффективные блоки с вентилируемым утепленным фасадом из керамогранита. Перекрытия железобетонный монолит, кровля совмещенная мягкая рулонная.

Класс энергоэффективности – В (Высокий). Класс сейсмостойкости – в соответствии с СП 14.13330.2014

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Дольщику объект долевого участия:

Однокомнатную квартиру в секции **3.1.** на **22** этаже за строительным номером **258** общей площадью **35,0** кв.м., в том числе жилой площадью **16,2** кв.м, а также площадью балконов, лоджий, террас и веранд **1,57** кв.м. (с учетом понижающих коэффициентов), именуемую в дальнейшем «**Объект**», а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену, а также принять Объект после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Строительный план Объекта и место расположения Объекта в Жилом доме указаны в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объект передается Дольщику в состоянии и с отделкой, которая описана в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.2.Государственная регистрации права собственности Дольщика на Объект осуществляется после ввода в эксплуатацию Жилого дома на основании настоящего договора и Акта приема-передачи, оформляемого после выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных Разделом 2 настоящего договора.

1.3.Площадь Объекта на момент заключения настоящего договора определяется сторонами исходя из проектно-сметной документации. Для расчетов по настоящему договору сторонами принимается общая площадь Объекта в размере **35,0** кв.м. с учетом балконов, лоджий, террас и веранд (с применением понижающих коэффициентов).

1.4. Площадь Объекта может иметь технически допустимые отклонения от проекта, не нарушающие потребительские качества Объекта. По окончании строительства Объекта на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, устанавливается фактическая площадь Объекта с учетом балконов, лоджий, террас и веранд (с применением понижающих коэффициентов) для определения окончательной цены договора, исходя из данных технического паспорта Объекта.

1.5. После государственной регистрации права собственности на Объект у Дольщика возникает право общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома (помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, а также межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование, технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие 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 данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, наружные инженерные сети (тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, водоотведения) от точки подключения к существующим инженерным сетям, предназначенные для обслуживания дома).

1.6. Застройщик гарантирует, что указанный в п. 1.1. настоящего договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом не состоит, не является предметом судебных разбирательств, а также то, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.7. Застройщик ведет строительство Жилого дома на земельном участке площадью 15 300 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0704004:0031, принадлежащего ему на праве собственности, на основании:

- Договора купли-продажи объектов недвижимости от 29.05.2008г., свидетельства о государственной регистрации права собственности 63-АВ № 650377, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.06.2008 года сделана запись регистрации 63-63-01/123/2008-264
- разрешения на строительство Жилого дома от 29.06.2018г. № 63-301000-201-2018, выданного Министерством строительства Самарской области;
- проектно-сметной документации, утвержденной Застройщиком, выполненной ООО «АЛЬФА Л»;
- проектной декларации, опубликованной на сайте **zhk-boyarskiydvor.ru**

Информация о строительстве и проектной документации Жилого дома размещена на сайте **zhk-boyarskiydvor.ru**

1.8. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Жилого дома. После приемки и ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, который будет указан в акте приема-передачи Объекта.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора (размер денежных средств на строительство Объекта, подлежащих уплате Дольщиком) на момент его заключения составляет _____- (_____) рублей 00 копеек из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 кв.м.

Стоимость строительства Объекта рассчитывается в соответствии с действующим законодательством об определении стоимости зданий (сооружений) и включает в себя, в том числе:

- стоимость расходов, связанных с получением исходно-разрешительной документации;
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
- стоимость работ по строительству (созданию) Объекта в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- стоимость строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- оплата услуг Застройщика по строительству и вводу Объекта в эксплуатацию;
- возмещение расходов Застройщика, необходимых для осуществления ввода Жилого дома в эксплуатацию.

2.2. Оплата по настоящему договору производится единовременно в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

2.3. В случае увеличения общей площади Объекта по данным инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Дольщик обязуется доплатить разницу в стоимости Застройщику, а в случае уменьшения общей площади Объекта Застройщик обязуется вернуть Дольщику разницу в стоимости.

Разница в стоимости рассчитывается как произведение стоимости 1 кв.м общей площади Объекта на

дату последнего платежа, произведенного Дольщиком, на разность между общими площадями, полученными по данным проектной документации и по данным технического паспорта, выданного органом технической инвентаризации.

При перерасчете цены договора в связи с изменением общей площади Объекта по данным органа технической инвентаризации в сторону увеличения площади Дольщик обязуется произвести доплату в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

При перерасчете цены договора в связи с изменением общей площади Объекта по данным органа технической инвентаризации в сторону уменьшения площади Застройщик направляет Дольщику соответствующее уведомление и производит возврат излишне уплаченных денежных средств течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения от Дольщика сведений о расчетном счете, на который указанные денежные средства будут перечислены.

2.4. В случае оплаты Дольщиком цены договора безналичным расчетом Дольщик обязан перед каждой оплатой уточнить реквизиты Застройщика во избежание неправильного зачисления денежных средств Дольщика по настоящему договору.

Днем платежа признаётся день зачисления денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать процесс строительства и осуществлять финансирование строительства Объекта.

3.1.2. По письменному требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Жилого дома.

3.1.3. Обеспечить строительство Жилого дома в соответствии с действующими нормами СНиП и Техническими условиями, утвержденными для строительства данного Жилого дома.

3.1.4. Обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – не позднее третьего квартала 2020 года.

Срок передачи Дольщику Объекта - не позднее первого квартала 2021 года.

В случае нарушения Дольщиком сроков производства расчетов в соответствии с условиями п.2.2, 2.3 настоящего договора, Застройщик вправе не передавать Дольщику Объект до даты осуществления окончательного расчета по Договору.

3.1.5. Уведомить Дольщика письменно (лично под роспись, либо заказным письмом с уведомлением, либо ценным письмом с описью вложения) о вводе жилого дома в эксплуатацию, о необходимости осмотра и принятия Объекта по Акту приема-передачи. Для целей настоящего Договора уведомления Сторон при исполнении настоящего Договора надлежит осуществлять в соответствии с настоящим пунктом и по адресу, указанному Дольщиком в настоящем договоре. В случае отсутствия Дольщика по указанному адресу или возвращения почтового отправления по иным основаниям, не зависящим от Застройщика (отсутствие Дольщика по указанному адресу, истечение срока хранения корреспонденции в отделении связи и пр.), Дольщик считается уведомленным надлежащим образом и получившим уведомление по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты его отправления Застройщиком.

3.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик подготавливает полный пакет документов и передает его в соответствующие организации для регистрации вновь построенного дома и постановки его на технический учет.

3.2. Дольщик обязуется:

3.2.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору.

3.2.2. Совместно с Застройщиком представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, в согласованный Сторонами срок.

При неисполнении Дольщиком условий данного пункта Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие у Дольщика при регистрации права собственности на Объект.

3.2.3. В случае переуступки прав по настоящему договору третьим лицам передать им подлинный экземпляр настоящего договора сразу после окончания взаимных расчетов с этими лицами.

3.2.4. Переуступка прав по настоящему договору третьим лицам и обеспечение обязательств Дольщика перед третьими лицами залогом прав, предоставленных настоящим договором, допускается при уведомлении Застройщика с соблюдением следующего порядка:

- Сторона, приобретающая права по договору переуступки, обязана в срок не позднее 5 дней с момента подписания такого договора явиться к Застройщику с подлинными экземплярами настоящего договора и договора переуступки прав для регистрации перемены лиц в обязательстве и получения

Справки об оплате для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

- В течение 10 календарных дней после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области перехода прав по настоящему договору правоприобретатель обязан представить Застройщику документ, подтверждающий регистрацию перехода права.

При невыполнении правоприобретателем условий данного пункта Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие при передаче Объекта по акту приема- передачи и регистрации права собственности на Объект.

3.2.5. Осмотреть Объект на предмет его соответствия условиям Договора, по результату осмотра подписать Акт осмотра Объекта. Принять от Застройщика по акту приема-передачи в собственность Объект в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты, указанной в уведомлении от Застройщика о готовности Объекта к приёмке.

Дольщик не имеет права отказываться от приёмки Объекта, за исключением случаев наличия в нем существенных недостатков, исключающих возможность его целевого использования.

Принимая Объект по Акту приема-передачи, Дольщик (в доле, пропорциональной площади Объекта) одновременно осуществляет и приемку общего имущества жилого дома (п. 1.5 настоящего Договора).

3.2.6. Дольщик до ввода Жилого дома в эксплуатацию и принятия Объекта от Застройщика по Акту приема-передачи не вправе производить работы по реконструкции, переустройству, перепланировке Объекта (перенос внутриквартирных перегородок, дверных проемов, изменять место расположения санузлов, окон, дверей, газовых плит, место прохождения водопроводных и канализационных стояков, добавлять сверх проекта какие-либо приборы отопления, горячего водоснабжения, электроприборы, изменять местоположение и материал инженерных сетей, любые иные изменения). В случае самовольного производства перечисленных видов работ устранение указанных нарушений производится за счет Дольщика. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств согласно настоящему пункту Застройщик не несет гарантийных обязательств в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора.

Если в результате неправомерных действий Дольщика Застройщик понесет убытки, в том числе в виде уплаты неустоек третьим лицам за неисполнение или несвоевременное исполнение перед ними обязательств, Дольщик обязуется возместить Застройщику фактически понесенные убытки.

3.2.7. Дольщик самостоятельно осуществляет действия и в полном объеме за свой счет несет расходы, необходимые для регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект (подача в соответствующий регистрирующий орган заявления о регистрации договора, права собственности на Объект, плата за регистрацию и т.п.).

3.2.8. С момента передачи Объекта по Акту приема-передачи Дольщик обязуется нести расходы по его эксплуатации на основании действующих тарифов, а также расходы по содержанию общего имущества жилого дома; подписать с эксплуатирующей организацией, принявшей дом на баланс или в управление, соглашение (договор) о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории.

3.2.9. Присутствовать при всех мероприятиях, связанных со строительством Жилого дома и требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы для приемки Объекта, общего имущества жилого дома и для оформления права собственности на Объект.

3.2.10. Информировать Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней об изменении своих реквизитов: паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактных телефонов, наименований, банковских реквизитов, об изменениях полномочий лиц, имеющих право подписи документов (в случае подписания таковых после утраты этими лицами прав подписывать соответствующие документы), адресов, по которым должна осуществляться отправка уведомлений, предусмотренных настоящим договором. В противном случае корреспонденция, отправленная по адресу, указанному в настоящем договоре, считается надлежаще отправленной. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в договоре адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

В случае нарушения данного обязательства Дольщик несет все риски неблагоприятных последствий неполучения корреспонденции от Застройщика, направленной во исполнение обязательств по настоящему договору.

Для целей надлежащего исполнения настоящего Договора Дольщик (физическое лицо) дает согласие на обработку персональных данных, содержащихся в Договоре, в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных».

3.4. Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику на образование из земельного участка с кадастровым №63:01:0704004:0031, на котором ведется строительство Жилого дома, нового(ых) земельного(ых) участков путем раздела и/или объединения и/или

перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из Земельного участка, на межевание указанного земельного участка с последующим оформлением права аренды/права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки, а также на внесение изменений в проектную документацию и проектную декларацию в отношении указанного в п.1.1. настоящего Договора жилого дома (включая изменение этажности, количества секций, общего количества квартир и их индивидуальной планировки) на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.5. Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Дольщика, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЬЩИКУ

4.1. Дольщик не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Объекта до полной оплаты цены договора и окончания расчетов в соответствии с данными обмера, проведенного органом технической инвентаризации.

4.2. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта может отличаться от площади, указанной в п.1.1 и п.1.3 настоящего договора. Уточнение фактической площади Объекта, указанной в п.1.1. и п.1.3 настоящего договора, производится на основании обмера Объекта органом технической инвентаризации.

4.3. После получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, получения результатов обмера Объекта органом технической инвентаризации, Дольщику направляется письменное уведомление о вводе жилого дома в эксплуатацию, о необходимости произвести окончательные расчеты по фактической площади и принять Объект в собственность по Акту приема-передачи.

Уведомление направляется Застройщиком по адресу, указанному Дольщиком в настоящем договоре, либо по адресу, указанному Дольщиком в порядке п. 3.2.10 настоящего Договора, либо вручается лично, что подтверждается подписью Дольщика на втором экземпляре уведомления. В случае, если Дольщик не получил Уведомление по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие Дольщика по указанному адресу, истечение срока хранения корреспонденции в отделении связи и пр.), уведомление считается врученным надлежащим образом и полученным Дольщиком по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты его отправки Застройщиком.

4.4. В течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика Дольщик обязан произвести окончательные расчеты, уточненные по результатам обмера Объекта органом технической инвентаризации.

В целях приемки Дольщик обязан осмотреть Объект, по результату осмотра сторонами подписывается Акт осмотра Объекта, после чего сторонами Договора подписывается Акт приема- передачи Объекта в собственность.

4.5. В случае уклонения/необоснованного отказа Дольщика от приемки Объекта в предусмотренные Договором сроки Застройщик вправе передать Объект в одностороннем порядке. Акт передачи Объекта в одностороннем порядке отправляется Дольщику заказным письмом с уведомлением и описью вложения по адресу, указанному им в Договоре, либо по адресу, указанному Дольщиком в порядке п. 3.2.10 настоящего Договора. С момента составления Застройщиком Акта передачи Объекта в одностороннем порядке:

- риск случайного повреждения и/или случайной гибели Объекта считается перешедшим к Дольщику;
- Дольщик обязан нести расходы на содержание Объекта и соразмерной доли общего имущества в жилом доме.

Дольщик по письменному требованию Застройщика обязан возместить ему убытки, причиненные уклонением/необоснованным отказом от приемки Объекта в предусмотренные Договором сроки. В случае неисполнения указанного требования Застройщика в добровольном порядке убытки будут взысканы с Дольщика в судебном порядке.

4.6. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в случае получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного в п. 3.1.4 настоящего Договора. В этом случае Дольщик обязан приступить к процессу приемки Объекта и выполнению связанных с этим процессом обязательств (осуществление окончательных расчетов по Договору, осмотр Объекта, приемка Объекта по Акту приема-передачи и др.) с момента получения от Застройщика уведомления, указанного в п. 4.3 настоящего Договора, с соблюдением указанных в нем сроков.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты цены договора или его частей, установленных Разделом 2 настоящего договора, Дольщик выплачивает по письменному требованию Застройщика пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, действующей на день начисления пени. Указанные пени уплачиваются в момент внесения очередного платежа в следующем порядке: в первую очередь погашаются начисленные пени, оставшаяся часть от внесенной (перечисленной) суммы, засчитывается в счет уплаты цены договора.

5.2. Уплата пени не освобождает Дольщика от обязанности надлежащего выполнения самого обязательства по оплате стоимости Объекта.

5.3. Застройщик предоставляет гарантию качества на Объект. Гарантийный срок, в течение которого можно предъявлять требования о безвозмездном устранении недостатков Объекта, не выявленных при его приемке Дольщиком, составляет 5 (пять) лет с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года.

Гарантийные обязательства Застройщика действительны при условии соблюдения Дольщиком и/ или эксплуатирующей организацией Правил эксплуатации Жилого дома и комплекса технических сооружений.

Действие гарантийных обязательств не распространяется на случаи переноса Дольщиком инженерных коммуникаций, сооружений и оборудования, переоборудования и перепланировки Объекта.

5.4. Обязательства Дольщика по настоящему договору считаются исполненными с момента осуществления всех расчетов, включая расчеты за фактическую площадь Объекта по данным обмера органом технической инвентаризации, и принятия Объекта по акту приема-передачи.

Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

В случае составления Застройщиком Акта передачи Объекта Дольщику в одностороннем порядке обязательства Застройщика по настоящему Договору, в т.ч. обязательство по передаче Объекта считается исполненным с момента составления указанного Акта в порядке, предусмотренном п. 4.5 настоящего Договора.

5.5. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна известить другую сторону о наступлении/прекращении действия таких обстоятельств в течение 10 (десяти) рабочих дней в письменном виде с приложением соответствующих свидетельств или документов.

Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую сторону права считать их определенной причиной невыполнения условий настоящего Договора.

5.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Дольщику по настоящему Договору обеспечивается:

5.6.1. Залогом права собственности земельного участка, на котором ведется строительство жилого дома. Кадастровый номер земельного участка 63:01:0704004:0031. Право собственности земельного участка принадлежит Застройщику на основании Договора купли-продажи недвижимости от 29.05.2008г., указанного в п. 1.7 настоящего Договора.

5.6.2. Осуществлением Застройщиком Обязательных отчислений (взносов) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства в Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства в соответствии с ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., ФЗ РФ «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» от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ. ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», ИНН 7704446429, КПП 770401001, Юридический и почтовый адрес: 129009 город Москва, улица Воздвиженка, дом 10.

5.7. При заключении настоящего договора до сведения Дольщика доведены условия Обязательных отчислений (взносов) застройщика в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

6. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области. Стороны устанавливают, что условия настоящего договора в соответствии со ст. 425 ГК РФ применяются к отношениям сторон, возникшим с даты его подписания.

6.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в случае и в порядке, которые указаны в настоящем договоре.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут на основании одностороннего отказа Дольщика от исполнения договорных обязательств в случаях, предусмотренных законодательством. В указанном случае Дольщик должен направить Застройщику по почте (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении) заявление об одностороннем отказе от Договора. Соответственно, датой расторжения договора будет считаться дата направления Застройщику заказного письма с заявлением Дольщика об одностороннем отказе от Договора.

В указанном случае Застройщик в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Дольщику все внесённые им в счёт оплаты долевого участия в рублях денежные средства, подтверждённые платёжными документами.

6.6. В случае неисполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п.2.2 настоящего договора Застройщик направляет Дольщику уведомление о нарушении сроков исполнения соответствующих обязательств. Если в течение 30 календарных дней с момента получения указанного уведомления Дольщик не исполнит соответствующие требования, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом Застройщик направляет Дольщику уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику указанного уведомления.

В этом случае Застройщик в течение 10 (рабочих) дней со дня расторжения Договора возвращает последнему все внесённые им в счёт оплаты Договора денежные средства, подтверждённые платёжными документами.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Во всех случаях, предусматривающих возврат объема инвестирования или его части, Дольщику подлежат возврату денежные средства в размере, равном фактически выплаченной им на расчётный счёт либо в кассу Застройщика сумме в рублях.

7.2. Переуступка прав или доли права по настоящему договору допускается только до подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

7.4. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующие подписанию настоящего договора, предварительный договор утрачивают силу с момента подписания настоящего договора и не могут быть приняты во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

7.5. При оформлении настоящего договора Дольщик (юридическое лицо) должен предоставить Застройщику заверенные копии следующих документов:

- устава;
- свидетельства о внесении в единый государственный реестр юридических лиц;
- свидетельства из налоговой инспекции о постановке на учет;
- доверенности на право заключения договора (если в соответствии с учредительными документами она требуется для удостоверения прав лица, подписывающего договор).

7.6. Настоящий договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Застройщика, один для Дольщика и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

7.7. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами в претензионном порядке путем направления письменной претензии. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения.

Претензия направляется заказным письмом с уведомлением и описью вложения. Претензия направляется Стороной по адресу, указанному в настоящем договоре, либо по адресу, указанному в порядке п. 3.2.10 настоящего Договора, либо вручается лично, что подтверждается подписью Стороны на втором экземпляре претензии. В случае, если Сторона не получила Претензию по причинам, не зависящим от другой Стороны (отказ от получения, отсутствие по указанному адресу, истечение срока хранения корреспонденции в отделении связи и пр.), претензия считается врученной надлежащим образом и полученной по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты ее направления.

Если Стороны не могут прийти к соглашению, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с процессуальным законодательством РФ.

7.8. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

7.9. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

8.ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. К настоящему договору прилагаются:
Приложение №1 Строительный план Объекта на 22 этаже
Приложение № 2 Описание отделки Объекта

9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК - **Общество с ограниченной ответственностью «Арбит Строй»**
ИНН 6317053732, КПП 631101001
443013 город Самара, проспект Карла-Маркса, дом 55, офис 24, тел. 212-00-33
Р/сч 40702810500289000166 ПАО «АК БАРС» БАНК
Кор/сч 301 018 100 000 000 00 805 БИК 049205805

ДОЛЬЩИК:
Иванов Иван Иванович тел

ЗАСТРОЙЩИК:	**ДОЛЬЩИК:**
_____С.В. Боярцев	_____ Иванов И.И.

Приложение № 1 к договору долевого участия №
Строительный план объекта на ___ этаже

ЗАСТРОЙЩИК:	**ДОЛЬЩИК:**
_____С.В. Боярцев	_____ Воротилина Т.А.

Приложение № 2
к договору долевого участия
№

Описание
отделки квартир

Материал стен	Наружные стены – крупноразмерные энергоэффективные блоки
Межкомнатные, межквартирные перегородки	Межквартирные перегородки, межкомнатные перегородки-кирпич, перегородки санузлов –кирпич.
Мусоропровод	Мусороудаление - по проекту, из контейнерной площадки
Лифты	3 ед.-пассажирский (400,630,630 кг)
Благоустройство прилегающей территории	Предусматривает благоустройство проездов, площадок, тротуаров, озеленения в границах отведенного земельного участка под застройку, малые архитектурные формы согласно ГП застройки
Высота потолков	2,7 м
Входная дверь	Наружная дверь металлическая, по ГОСТ; откосы – без штукатурки и отделки
Межкомнатные двери	Не устанавливаются
Отделка стен	Без отделки
Отделка потолка	Без отделки
Отделка пола	Без отделки
Инженерные сети помещения	Стояки холодного и горячего водопровода с запорной арматурой, канализационные стояки с заглушками, система отопления с общая, датчики и звуковой оповещатель пожарной сигнализации, электрический ввод в помещение с установкой эл. щита
Приборы учета расположенные в помещении	Опломбированный электросчетчик, счетчики ХВС, ГВС.
Окна, балконные двери	ПВХ , откосы – без штукатурки и отделки.
Остекление балконов и лоджий	Предусмотрено
Подоконники	Не предусмотрены
Телевидение, телефонизация	Осуществляется и оплачивается дольщиком дополнительно
Радиовещание	Не предусмотрено

ЗАСТРОЙЩИК: **ДОЛЬЩИК:**

_____С.В. Боярцев _____ Иванов И.И.