

Договор № _____
о долевом участии в строительстве жилого дома

г. Самара

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВИРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Халиуллова Рамиля Минахметовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Ф.И.О., дата рождения, действующий от своего имени как физическое лицо, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется построить многоэтажную жилую застройку (высотная застройка), далее «**Объект**», по адресу: Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, ул. Белорусская.

Строительство осуществляется Застройщиком на основании:

- Разрешения на строительство № 63-301000-211-2018 выдано 29.06.2018 г. Министерством строительства Самарской области;
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости общей площадью **6828 кв.м.** с кадастровым номером **63:01:00411006:2440**, находящийся по адресу: Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, ул. Белорусская, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области от 07.05.2018 г.;
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости общей площадью **605 кв.м.** с кадастровым номером **63:01:00411006:2441**, находящийся по адресу: Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, ул. Белорусская, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области от 07.05.2018 г.;
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости общей площадью **122 кв.м.** с кадастровым номером **63:01:00411006:2439**, находящийся по адресу: Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, ул. Белорусская, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области от 07.05.2018 г.;

Информация о строительстве и проектной документации Объекта размещена на сайтах www.гк-вира.рф и [https:// наш.дом.рф](https://наш.дом.рф).

1.2. Застройщик привлекает Дольщика к финансированию строительства вышеуказанного Объекта с последующей передачей ему Доли по передаточному акту, для оформления права собственности на Долю в строительстве жилья в объеме **квартиры (жилое помещение)**, общей проектной площадью (без учета площади лоджии) - _____ кв.м., общей приведенной площадью (с учетом площади лоджии с коэф. 0,5) - _____ **кв.м** (далее по тексту именуемая «Доля»), состоящей из:

-1 (одной) комнаты (площадь кв.м);

-кухни (площадь кв.м);

-санузла (площадь кв.м);

-коридора (площадь кв.м);

-лоджии (площадь с учетом коэф.0,5 - кв.м),

расположенной в многоквартирном, 25-этажном доме (общая площадь дома и трансформаторной подстанции- 34 684 кв.м) на _____ этаже, со строительным номером _____ (), **секция № _____ Объекта** (далее «Доля»), по адресу: Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, ул. Белорусская.

План квартиры, подлежащей передаче Дольщику в счет исполнения обязательств по настоящему договору, указан в Приложении № 1 и является неотъемлемой частью настоящего договора.

Доля в виде **однокомнатной** квартиры подлежит передаче Дольщику без внутренней чистовой отделки с выполненными в ней следующими видами работ: цементная стяжка пола, установка оконных блоков (ПВХ), установка входной деревянной двери, монтаж системы отопления, монтаж системы электроснабжения до квартиры, монтаж стояков канализации горячего и холодного водоснабжения. Материал наружных стен многоквартирного дома – монолитный железобетонный каркас и стенами из мелкоштучных каменных материалов (силикатный кирпич), с наружным утеплением минераловатными плитами, поэтажные перекрытия- монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - «А++» и класс сейсмостойкости - не учитывается (до 6 баллов).

1.3. Площадь Доли на момент заключения договора определяется сторонами исходя из проектно-сметной документации и может иметь технически допустимые отклонения от проекта, но не более 5% от общей приведенной площади квартиры, не нарушающие потребительские качества Доли. Для расчетов по настоящему договору Сторонами принимается общая приведенная площадь жилого помещения в размере _____ **кв.м.** По окончании строительства Объекта на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации г. Самары, устанавливается фактическая площадь доли и рассчитывается окончательная цена договора, исходя из данных технического паспорта на Объект.

1.4. Участие Дольщика в финансировании строительства Объекта является основанием возникновения права собственности на Долю, указанную в п. 1.2. настоящего договора, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.5. Застройщик гарантирует Дольщику, что право долевого участия в строительстве Доли, указанной в п.1.2. договора, не продано, в залоге не состоит и не является предметом спора по иску иных лиц.

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

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ.

2.1. Цена настоящего договора определяется как произведение размера площади Доли, приобретаемой по настоящему Договору, на цену 1 кв.м площади объекта долевого строительства.

Цена 1 кв.м площади объекта долевого строительства- **00 () рублей 00 коп.**, площадь «Доли» – _____ **кв.м.**, что соответствует денежной сумме в размере **00 () рублей 00 копеек (депонируемая сумма) (НДС не облагается).**

2.2. Стоимость строительства Объекта рассчитывается в соответствии с действующим законодательством об определении стоимости зданий (сооружений).

2.3. **Дольщик** обязан оплатить **Застройщику** стоимость доли в строительстве следующим образом:

-Дольщик (депонент) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе государственной регистрации прав (но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора) обязан оплатить цену настоящего Договора (депонируемую сумму, указанную в п. 2.1 Договора), путем внесения денежных средств на открытый Дольщиком в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу. Наименование уполномоченного банка:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК»

Сокращенное наименование: АО «АЛЬФА-БАНК»

Место нахождения (адрес): 107078 г. Москва, ул. Каланчевская, д.27

Адрес электронной почты:

Телефон банка:

Дольщик вправе обратиться в отделение указанного банка в своем регионе, работающее со счетами эскроу. Адрес подразделения банка в Самарском регионе указан в разделе 9 настоящего Договора.

Обязанность Дольщика по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый счет эскроу в уполномоченном банке. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п. 3.1.4. настоящего Договора.

В случае неоплаты доли в указанный срок, Дольщик производит доплату Застройщику по цене, сложившейся на момент расчета и утвержденной приказом ООО «ВИРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ».

Оплаченные **Дольщиком** квадратные метры индексации не подлежат.

2.4. Окончательный расчет по Договору оформляется с учетом п. 2.1. Договора и данных технического паспорта органа технической инвентаризации.

Если уплаченная сумма превышает сумму оплаты за фактически предоставленную Дольщику общую площадь с учётом площади лоджии, Застройщик возвращает излишне оплаченные денежные средства из расчета стоимости за квадратный метр, согласно п.2.1. настоящего договора.

Если уплаченная сумма меньше необходимой, согласно данным органа технической инвентаризации г.Самары, Дольщик производит доплату Застройщику по цене за квадратный метр, согласно п.2.1. настоящего договора.

2.5. В случае расторжения настоящего Договора сторонами или отказа от его исполнения одной из сторон, денежные средства со счета эскроу, на основании полученных банком сведений от органа государственной регистрации прав о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Дольщику для оплаты цены настоящего Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Дольщиком и Кредитором.

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 Объекта.

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

3.1.4. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

Срок ввода Объекта в эксплуатацию – не позднее **16.09.2022 года**.

Срок передачи Дольщику Доли – не позднее **30.12.2022 года**.

В случае нарушения Дольщиком сроков производства расчетов в соответствии с условиями п.2.3 настоящего договора, срок передачи Дольщику Доли отодвигается на срок нарушения Дольщиком сроков оплаты.

3.1.5. Уведомить Дольщика письменно (лично под роспись, заказным письмом с уведомлением, ценным письмом с описью вложения) о возможности и необходимости принятия Доли 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, Дольщик считается уведомленным надлежащим образом.

3.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, 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 необходимые документы на государственную регистрацию 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. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

В случае неуплаты Дольщиком цены Договора Застройщику уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Дольщик и (или) Правопреемник.

Уступка Долящиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта по нему.

В течение 10 (десяти) календарных дней, после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области уступки права требования по настоящему договору, Правоприобретателю необходимо предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего уступку права требования по настоящему договору. При невыполнении Правоприобретателем данного условия, Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие при передаче последнему Доли по акту приема-передачи и регистрации права собственности.

3.2.5. После производства окончательного расчета принять от Застройщика по акту приема-передачи в собственность Долю, указанную в п. 1.2. настоящего договора, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Доли к приемке.

Долящик не имеет права отказываться от приемки Доли, за исключением случаев наличия в ней существенных недостатков, исключающих возможность её целевого использования.

3.2.6. Долящик до ввода Объекта в эксплуатацию и принятия Доли от Застройщика по акту приема-передачи, получения в установленном законом порядке разрешения не вправе производить работы по реконструкции, переустройству, перепланировке Доли (перенос внутриквартирных перегородок, дверных проемов, изменять место расположения санузлов, окон, дверей, электрических плит, место прохождения водопроводных и канализационных стояков, добавлять сверх проекта какие-либо приборы отопления, горячего водоснабжения, электроприборы, изменять местоположение и материал инженерных сетей). Устранение указанных нарушений производится за счет Долящика. В случае неисполнения Долящиком своих обязательств согласно настоящему пункту, Застройщик не несет гарантийных обязательств в соответствии с п. 5.6. настоящего Договора.

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

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

3.2.8. С момента передачи Объекта, в котором расположена указанная в п. 1.2 настоящего Договора Доля, в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации, выбранной участниками долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию, в порядке п.3.2.11. настоящего Договора, Долящик обязуется с момента подписания передаточного акта (п.6 ч.2 ст. 153 ЖК РФ) нести расходы по эксплуатации своей Доли в составе многоквартирного дома на основании действующих тарифов; подписать с эксплуатирующей организацией, принявшей от Застройщика дом на баланс или в управление, договор о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории, либо договор управления многоквартирным домом.

3.2.9. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Долю.

3.2.10. В срок не позднее 10 календарных дней сообщить Застройщику об изменении своих реквизитов: паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактных телефонов.

3.2.11. Принять участие либо уполномочить доверенное лицо на участие и голосование на общем собрании дольщиков по вопросам: избрания Совета многоквартирного дома и выбора способа управления многоквартирным домом. Созыв общего собрания по данным вопросам производится по инициативе дольщиков.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЬЩИКУ

4.1. Долящик не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Доли до полной оплаты цены договора и окончания расчетов в соответствии с данными обмера органа технической инвентаризации г.Самары. Долящик не приобретает также долю в праве общей собственности на Объект до полной оплаты цены договора. В случае, частичной оплаты цены договора к моменту получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Долящик не вправе требовать предоставления ему иной Доли в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесенных им денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо Доли или приобретения иной Доли на указанную сумму.

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 Доли может отличаться от площади, указанной в п.1.2 и п.1.3. настоящего договора. Уточнение фактической площади Доли, указанной в п.1.2 и п.1.3. настоящего договора, производится на основании обмера органа технической инвентаризации г. Самары.

4.3. После получения Застройщиком результатов обмера органа технической инвентаризации г. Самары, он направляет письменное уведомление Дольщику о необходимости произвести окончательные расчеты по фактической площади и принять Долю в собственность.

Уведомление направляется Застройщиком по адресу, указанному Дольщиком в настоящем договоре. 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 с момента возврата его Застройщику.

4.4. В течение 30 дней с момента получения уведомления Застройщика, Дольщик обязан произвести окончательные расчеты по обмерам органа технической инвентаризации г. Самары и в течение трех дней с момента производства окончательного расчета подписать акт приема-передачи Доли в собственность.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты цены договора или его частей, установленных пунктами 2.1-2.4 настоящего договора, Дольщик выплачивает по требованию Застройщику 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.

5.3. При расторжении настоящего договора по основаниям п.6.5. настоящего договора, Дольщик утрачивает право на получение в собственность Доли, указанной в п.1.2. договора.

5.4. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Дольщику Доли, установленного п. 3.1.4. настоящего договора Застройщик выплачивает по письменному требованию Дольщика пеню в размере, установленном законодательством РФ.

5.5. Застройщик предоставляет гарантию качества на Объект. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.6. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет не менее 5 (пяти) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, Дольщику.

5.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет не менее 3 (трех) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

5.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

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

5.9. Обязательства Дольщика по настоящему договору считаются исполненными с момента окончания всех расчетов, включая расчеты за фактическую площадь по данным обмера органа технической инвентаризации г. Самары.

Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Доли. В случае уклонения Дольщика от производства окончательных расчетов по данным обмера органа технической инвентаризации г. Самары, обязательства Застройщика считаются исполненными с момента направления первого Уведомления о необходимости производства таких расчетов.

5.10. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных 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 создавалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна известить другую Сторону о наступлении и прекращении действия таких обстоятельств в десятидневный срок 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.

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 в любое время 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 Застройщиком в одностороннем порядке в случае неисполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п.2.3. и п.4.4. настоящего договора.

6.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 указанного Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

6.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.8. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Застройщик обязан вернуть денежные

средства, уплаченные Дольщику в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

6.9. В случае нарушения Застройщиком срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, Застройщик уплачивает Дольщику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Дольщику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Дольщику или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате Дольщиком неустойки (пеней), предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" или договором, не допускается.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, либо на праве аренды или субаренды;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости;

7.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Дольщика с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

7.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств Дольщиков, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Дольщика. При этом жилые и нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге, с даты получения Застройщиком, указанного разрешения.

7.4. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Дольщика об обращении взыскания на предмет залога.

7.5. Если до заключения Застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в п.п. 7.1- 7.4 настоящего договора, было передано в залог в качестве обеспечения обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, привлечение

Застройщиком денежных средств Дольщиков допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

1) Залогодержателем имущества, указанного в п. 7.1 настоящего договора, является банк;
2) От указанного выше залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае подписания Сторонами передаточного акта.

7.6. После заключения Застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в п.п. 7.1- 7.4 настоящего договора, не может передаваться в залог без согласия Дольщиков, за исключением случая передачи в залог банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном п.7.8 настоящего договора.

7.7. В случаях, предусмотренных п.п. 7.5 и 7.6 настоящего договора, Застройщик вправе привлекать денежные средства Дольщиков, не превышающие в совокупности с полученными от банков целевыми кредитами указанной в проектной декларации стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

7.8. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства, право залога, возникшее на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также на основании договора с банком в предусмотренных частями 6 и 7 ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" случаях, не распространяется на данный объект долевого строительства.

7.9. Возникший на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" или на основании договора с банком в предусмотренных п.п. 7.5 и 7.6 настоящего договора случаях залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

7.10. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.11. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства;
2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Дольщику.

7.12. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 7.11 настоящего договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Во всех случаях, предусматривающих возврат объема инвестирования или его части, Дольщику подлежат возврату денежные средства в размере равном фактически выплаченной им на расчетный счет либо в кассу Застройщика сумме в рублях. Указанная сумма в соответствующих случаях увеличивается или уменьшается на сумму пеней.

8.2. Переуступка прав или доли права по настоящему договору допускается только до подписания Сторонами акта приема-передачи Доли.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора.

8.4. 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.

8.5. Дольщик настоящим дает согласие Обществу с ограниченной ответственностью (далее по тексту - ООО «ВИРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» - Застройщику), на обработку и использование всех персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется без ограничения срока его действия и может быть отозвано заявителем в любое время путем направления в ООО «ВИРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» письменного отказа.

8.6. Дольщик настоящим дает согласие ООО «ВИРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» - Застройщику и представителям Застройщика на совершение действий по оповещению Дольщика, путем направления юридически значимых сообщений посредством смс-оповещения по номеру телефона и (или) по адресу электронной почты, указанных Дольщиком в разделе 9 настоящего Договора.

8.7. Настоящий договор подписан в 3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Дольщика и третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

8.8. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

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

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

8.11. К настоящему договору прилагается:

Приложение №1 Строительный план Доли на ___ этаже.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ВИРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Юр. адрес: 443031, г. Самара, ул. Солнечная, д.48А, этаж 1, офис 105,

ИНН 6319225715, КПП 631901001,

Р/с

БИК

К/с

тел./факс: 276-08-79

Директор _____ Халиуллов Р.М
М.П.

Дольщик:

Ф.И.О., дата рождения

Место рождения:

Паспортные данные:

Адрес регистрации:

Телефон:

Адрес электронной почты:

Подпись ДОЛЬЩИКА

Фамилия имя отчество полностью