

## ДОГОВОР № 4 Б - 01/\_\_\_

участия в долевом строительстве объекта недвижимости  
г. Самара

\_\_\_.\_\_\_.2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Офис-центр», именуемое в дальнейшем «*Застройщик*», в лице директора Саушкина Виталия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «*Участник долевого строительства*», с другой стороны, а вместе по тексту именуемые «*Стороны*», заключили настоящий Договор (*далее по тексту – «Договор»*) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору *Застройщик* обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами или с привлечением других лиц, построить многоквартирный дом, указанный в пункте 1.2. Договора и, после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. Договора, *Участнику долевого строительства*, который, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять *Объект* долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. *Застройщик* осуществляет строительство многоквартирного жилого дома - **секция 4 Б** (*далее по тексту – «Жилой дом»*) в «Многоэтажной жилой застройке (высотная застройка) в Советском районе города Самара, в границах улиц Советской Армии, Стара-Загора и проспекта Карла Маркса. Жилой дом № 4 с трансформаторной подстанцией, 1-й и 2-й этапы строительства. Секции 4а, 4б, 4в, 4г», на земельном участке площадью **9 712 (+/- 34,49) кв.м, кадастровый номер: 63:01:0903001:1178** (категория земель: земли населенных пунктов), принадлежащем *Застройщику* на праве собственности.

*Застройщик* осуществляет строительство на основании **Разрешения на строительство № 63-301000-184-2018**, выданного Министерством строительства Самарской области **28.06.2018 г.**

1.3. *Объектом долевого строительства* (*далее – «Объект», «Доля»*), который *Застройщик* передает *Участнику долевого строительства* в соответствии с п.1.1 настоящего договора, является **жилое помещение**, имеющее следующие характеристики согласно проекту: **\_\_\_комнатная квартира № \_\_ (строительный)**, расположенная на **\_\_-м этаже в секции 4 Б Жилого дома**, проектной общей приведенной площадью **\_\_\_,\_\_\_ кв.м**, которая подсчитана как сумма проектной площади квартиры (без учета площади балконов, лоджий) – **\_\_\_,-- кв.м** и площади лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,50) – **1,7 кв.м**. Площадь квартиры включает: жилую площадь комнаты - **\_\_\_,\_\_\_ кв.м**, площадь кухни – **\_\_\_ кв.м**, площадь санузла – **\_\_\_ кв.м**, площадь ванной комнаты - **2,8 кв.м**, площадь коридора - **7,7 кв.м**.

*Объект* обозначен в **Приложении №1**, представляющем собой план этажа, и являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Фактическая площадь построенного *Объекта* на день передачи *Объекта Участнику долевого строительства* будет определяться (уточняться) по измерениям, полученным в процессе инвентаризации или постановки на кадастровый учет.

1.5. *Доля* в строительстве Жилого дома включает в себя:

- строительно-монтажные работы по возведению коробки жилого дома и устройству кровли;
- подключение жилого дома к инженерным сетям и благоустройство территории;
- квартиру без установки сантехнического оборудования и кухонной плиты, в следующем состоянии:
- внутренние перегородки гипсовые согласно проекту;
- перегородки в помещениях с повышенным влажным режимом – из керамического кирпича;
- установка пластиковых двухкамерных стеклопакетов стандартной комплектации, установка пластиковой балконной двери, лоджии без остекления;
- установка входной двери (строительной);
- стояки систем холодного и горячего водоснабжения, канализации согласно проекту, без внутриквартирной разводки, с установкой счетчиков и фильтров грубой очистки;
- штукатурка внутренней поверхности стен сан.узлов;
- цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией в сан.узлах;

- разводка системы отопления по проекту с установкой радиаторов в количестве секций согласно проекту;
- система электроснабжения с разводкой из медного кабеля: разводка освещения и электрокабеля согласно проекту, установка электрощитка в комплекте со счетчиком, подводка силового кабеля к электроплите, без установки патронов, розеток, выключателей и энергопринимающих приборов.

1.6. Основные характеристики **Жилого дома (секция 4 б)** в соответствии и проектом: Одноподъездный 18-ти этажный жилой дом с техническим подпольем (количество подземных этажей – 1). Подъезд имеет входную группу с лестничной площадкой и с лифтами грузоподъемностью 400 кг и 630 кг. Стены- кирпичные (толщина– 640 мм, 510 мм) отделка фасадов здания - декоративная штукатурка с покраской по системе «Ceresit» с утеплителем толщиной 100 мм. Плиты перекрытия – сборные железобетонные. Согласно энергетическому паспорту класс энергоэффективности – В «Высокий», сейсмостойкость: по карте А ОСР РФ - 2015 - объект нормального уровня ответственности.

Системы отопления, водоснабжения, канализации и электроснабжения –центральные (городские).

Количество квартир в секции - 83, общая площадь квартир (лоджии с  $K=0,5$ ) – 5 723,8 кв.м. Площадь застройки – 597,9 кв.м.

На 1 (первом) этаже **Жилого дома** расположены входной узел с двумя тамбурами, лифтовым холлом на два односторонних лифта, незадымляемой лестничной клеткой, помещение уборочного инвентаря, помещение пожарного поста, электрощитовая.

1.7. При подписании настоящего договора **Участник долевого строительства** подтверждает, что **Застройщик** предоставляет следующие гарантии:

1.7.1. **Застройщик** предоставил **Участнику долевого строительства** для ознакомления все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц.

1.7.2. **Застройщик** осуществил публикацию Проектной декларацию и все обязательные к опубликованию документы на официальном своем сайте [www.olimp-samara.ru](http://www.olimp-samara.ru) в соответствии с законодательством РФ.

1.7.3. **Застройщик** обеспечил **Участнику долевого строительства** возможность ознакомиться с проектной документацией с целью отказа от определенных видов внутренней отделки, способных повлиять на цену настоящего Договора в сторону её уменьшения, поскольку **Доля**, указанная в п. 1.5. Договора, признается **Участником долевого строительства** для него достаточной и исчерпывающей по содержанию.

1.7.4. **Застройщик** исполнил обязанность по уплате обязательных отчислений (взносов) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Компенсационный Фонд) до государственной регистрации настоящего Договора.

1.8. Гарантийный срок на **Объект**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта**, равен 5 (Пяти) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Объекта Участнику долевого строительства**.

Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта** до его передачи **Участнику долевого строительства** несет **Застройщик**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта**, равен 3 (Трем) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта**.

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

1.9. Проектный срок передачи **Объекта Участнику долевого строительства** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** не позднее 31.12.2022г. Срок окончания строительства **Жилого дома** – до 31.12.2021г.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

2.1. Цена Договора (стоимость *Доли*), то есть размер денежных средств, подлежащих уплате *Участником долевого строительства Застройщику*, включает в себя оплату услуг Застройщика, возмещение затрат на строительные-монтажные работы, отделочные работы, указанные в п.1.5 настоящего Договора, и также иные расходы, связанные со строительством.

Цена Договора (стоимость *Доли*) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ миллиона \_\_\_\_\_ тысяч) рублей. НДС не облагается в связи с применением *Застройщиком* УСН.

2.2. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит, если иное не предусмотрено законом или Договором.

2.3. Оплата стоимости *Доли* производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующие сроки:

\_\_\_\_\_ в течение семи банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

2.4. Днем исполнения обязательств *Участнику долевого строительства* по оплате *Доли* считается день зачисления денежных средств на расчетный счет *Застройщика*. Расчеты по Договору производятся в валюте Российской Федерации - рублях.

2.5. Стороны договорились, что в цену Договора не включена стоимость расходов Застройщика, связанных с содержанием и эксплуатацией Объекта (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Объекта, иные расходы, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора) за период с даты подписания акта приема-передачи Объекта до момента государственной регистрации *Участником долевого строительства* права собственности на Объект. Указанные расходы подлежат оплате *Участником долевого строительства*.

2.6. *Участник долевого строительства* не имеет права осуществлять любые платежи по Договору в адрес *Застройщика* до даты государственной регистрации настоящего Договора.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. *Застройщик* принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Построить *Жилой дом* в соответствии с проектно-сметной документацией (с привлечением, при необходимости, подрядчиков, субподрядчиков), выполнить все необходимые работы по благоустройству прилегающей к *Жилому дому* территории, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства *Жилого дома* и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию, и передать *Объект Участнику долевого строительства* по акту приема-передачи или иному документу о передаче *Объекта* в срок не позднее двенадцати месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию *Жилого дома*.

3.1.2. Представлять интересы *Участника долевого строительства*, вытекающие из настоящего Договора, перед третьими лицами и государственными органами, без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и заключать все необходимые для осуществления строительства *Жилого дома* сделки.

3.1.3. Контролировать ход работ по строительству *Жилого дома* в случае, если его строительство будет осуществляться с привлечением сторонних подрядчиков.

3.1.4. Передать *Объект Участнику долевого строительства* по акту приема-передачи или иному документу о передаче *Объекта* в срок, установленный в п.3.1.1., при условии полной оплаты цены Договора *Участником долевого строительства*.

*Застройщик* не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи *Объекта* долевого строительства обязан направить *Участнику долевого строительства* сообщение о завершении строительства *Жилого дома* и о готовности *Объекта* долевого строительства к передаче, а также предупредить *Участника долевого строительства* о необходимости принятия *Объекта* долевого строительства и о последствиях бездействия *Участника долевого строительства*, предусмотренных частью 6 статьи 8 ФЗ №214 от 30.12.2004г (далее – Сообщение).

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному *Участником долевого строительства* почтовому адресу или вручено *Участнику долевого строительства* лично под расписку.

3.1.5. Днем получения Сообщения при его направлении по почте является дата вручения, либо дата календарного штемпеля на отметке почтового отделения адресата о возврате письма отправителю.

Днем получения Сообщения при его передаче нарочно является дата, указанная самим **Участником долевого строительства** в соответствующем документе.

3.1.6. Гарантировать **Участнику долевого строительства**, что передаваемый **Объект** свободен от претензий третьих лиц.

3.2. **Участник долевого строительства** принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. Оплатить стоимость **Доли** в соответствии с разделом 2 настоящего Договора.

3.2.2. Принять **Объект** от **Застройщика** по Акту приема-передачи в соответствии с условиями Договора. **Участник долевого строительства**, получивший Сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создания) многоквартирного **Жилого дома** в соответствии с Договором и Сообщением о готовности **Объекта** долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения, определяемого в соответствии с п. 3.1.5 настоящего Договора. С момента подписания **Участником долевого строительства** акта приема-передачи, либо иного документа о передаче ему **Объекта**, он обязуется нести ответственность перед третьими лицами за виновное причинение ущерба, произошедшего по умыслу, неосторожности или халатности **Участника долевого строительства**, либо нанимаемых им третьих лиц.

Фактическое принятие **Объекта** долевого строительства **Участником долевого строительства** при наличии недостатков не лишает его прав, предусмотренных п. 3.4.2 настоящего Договора.

3.2.3. Использовать **Объект** в соответствии с его назначением.

3.2.4. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на **Объект**, в срок не более двух месяцев с момента принятия **Объекта** от **Застройщика** по акту приема-передачи. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у **Участника долевого строительства** в будущем возникнет право \_\_\_\_ (совместной/ общей долевой: у \_\_\_\_ (ФИО) в размере \_\_ доли в праве, у \_\_\_\_ (ФИО) в размере \_\_ доли в праве) собственности на **Объект**.

Общее имущество **Жилого дома** (в том числе: помещения, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в **Жилом доме**, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции **Жилого дома**, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в **Жилом доме** за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, **Земельный участок**, на котором расположен **Жилой дом**, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством) принадлежат в соответствии с законодательством участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально площадям, собственниками которых они являются в **Жилом доме**. Передача указанного имущества по акту приема - передачи не производится.

3.2.5. После принятия **Объекта** от **Застройщика** выполнять ремонтные работы по чистовой отделке **Объекта** в соответствии с пожарными, санитарными и общестроительными нормами и правилами.

3.2.6. В соответствии с п. 8.4 настоящего Договора сообщить **Застройщику** в письменном виде обо всех изменениях, касающихся места жительства, телефона, фамилии, паспортных данных. В случае, если **Участник долевого строительства** не уведомил **Застройщика** о смене адреса, все письма, уведомления и Сообщения **Застройщика** считаются надлежащим образом отправленными по адресу **Участника долевого строительства**, указанному в договоре.

3.2.7. Производить на **Объекте** работы по его переустройству, переоборудованию, перепланировке или его реконструкцию только после регистрации своих прав на **Объект** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав в установленном законом порядке.

3.3. **Застройщик** вправе:

3.3.1. При уклонении или отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта** в установленный в Сообщении срок **Застройщик** вправе по истечении двух месяцев со дня, следующего за последним днем семидневного срока, предусмотренного для приемки **Объекта** в соответствии с п. 3.2.2 настоящего Договора, составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта** долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства).

Односторонний акт приема-передачи должен быть направлен в адрес Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его составления.

Днем получения одностороннего акта приема-передачи при его направлении по почте является дата вручения либо дата календарного штемпеля на отметке почтового отделения адресата о возврате письма отправителю.

Днем получения одностороннего акта приема-передачи при его передаче нарочно является дата, указанная самим Участником долевого строительства в соответствующем документе. При этом в целях защиты прав Участника долевого строительства (недопуска посторонних лиц в его Объект) комплект ключей не может быть отправлен по почте, а в любом случае передается лишь Участнику долевого строительства либо его представителю под расписку при личной явке к Застройщику, что не означает уклонение Застройщика от передачи Объекта и не связано со сроком его передачи, согласованным сторонами в настоящему договору.

В одностороннем акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, порядок передачи ключей от Объекта.

3.3.2. При этом в случае подписания одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта Участнику долевого строительства** риск случайной гибели **Объекта** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления такого акта или иного документа о передаче **Объекта**. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником долевого строительства** сообщения о готовности **Объекта** долевого строительства к передаче; либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения, или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу.

3.3.3. В рамках настоящего Договора допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта** долевого строительства.

3.3.4. Внести в проектную документацию на **Жилой дом** и/или **Объект** незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства **Жилого дома** в целом и **Объекта** в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации, при этом заключение и подписание дополнительного соглашения и его регистрация не требуются.

3.3.5. В случае если строительство (создание) **Жилого дома** не может быть завершено в предусмотренный Договором срок **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком** объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

3.4. **Участник долевого строительства** вправе:

3.4.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации с обязательной передачей им экземпляра настоящего Договора после окончания взаимных расчетов и подписания договора уступки прав с этими лицами. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по договору допускается с момента

государственной регистрации Договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче **Объекта** долевого строительства.

В течение 10 календарных дней со дня заключения договора уступки права требования, сторона, приобретающая права участника долевого строительства по настоящему договору должна уведомить **Застройщика** о состоявшейся перемене лиц в договоре участия в долевом строительстве объекта недвижимости. После проведения государственной регистрации договора уступки прав, правопробретатель обязан представить **Застройщику** документ, подтверждающий регистрацию перехода права. В противном случае **Застройщик** не несет ответственности перед правопробретателем за осложнения, возникшие после регистрации права собственности на **Объект**, либо любые иные возможные негативные последствия.

3.4.2. В случае если **Объект** построен (создан) **Застройщиком** с отступлением от условий настоящего договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества **Объекта**, или с иными недостатками, которые делают его **непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования**, **Участник долевого строительства** по своему выбору вправе потребовать от **Застройщика**, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, согласованный с **Участником долевого строительства**, либо соразмерного уменьшения цены Договора, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение **Застройщиком** Разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** подтверждает завершение строительства в полном объеме как **Жилого дома**, так и **Объекта** и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании **Объекта** каких-либо **существенных** недостатков.

В случае, если выявленные **Участником долевого строительства** несоответствия **Объекта** не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия **Участником долевого строительства Объекта** и подлежат устранению **Застройщиком** в рамках гарантийного срока, указанного в п. 1.8 настоящего Договора, после передачи **Объекта Участнику долевого строительства** в соответствии с условиями настоящего Договора.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии условиями Договора и действующим законодательством РФ.

4.2. В случае нарушения установленных Договором в разделе 2 сроков уплаты цены Договора **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем исполнения обязательства, предусмотренного Договором. 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. Уплата пени не освобождает **Участника долевого строительства** от обязанности надлежащего выполнения самого обязательства.

4.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику долевого строительства Объекта** долевого строительства **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если **Участником долевого строительства** является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается **Застройщиком** в двойном размере.

#### 5. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в

результате обстоятельств чрезвычайного характера, таких, как: наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а так же война, военные действия, блокада, запретительные действия властей или акты государственных органов, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1. настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону с приложением соответствующих документов, удостоверяющих наличие этих обстоятельств.

5.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия. При этом Сторона, на которую действовали форс-мажорные обстоятельства, обязана подтвердить такие обстоятельства справкой компетентного органа, в противном случае такие обстоятельства не будут являться форс-мажорными.

5.4. Стороны договорились, что невыполнение контрагентами Сторон обязательств по оплате или отсутствие денежных средств у Сторон не относятся к форс-мажорным обстоятельствам.

## 6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных законодательством РФ или по условиям Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут *Застройщиком* в одностороннем внесудебном порядке:

6.2.1. В случае, если в соответствии с Договором уплата 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 статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.2.2. В случае, если в соответствии с Договором уплата 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 статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. В обеспечение исполнения обязательств *Застройщика* по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у *Участника долевого строительства* считается находящимся в залоге предоставленный *Застройщиком* для строительства земельный участок (**кадастровый (или условный) номер: 63:01:0903001:1178**), принадлежащий *Застройщику* на праве собственности и строящийся *Жилой дом*.

К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 года 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

7.2. С даты получения *Застройщиком* разрешения на ввод в эксплуатацию *Жилого дома*, до даты передачи *Объекта Участнику долевого строительства*, *Объект* считается находящимся в залоге у *Участника долевого строительства*.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214 от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации». Договор подлежит обязательной государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации. Настоящий договор действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств по Договору. Обязательства Сторон по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты **Участником долевого строительства** в полном объеме цены **Договора**, и подписания **Сторонами** акта приема-передачи либо иного документа о передаче **Объекта**.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, являются неотъемлемой частью Договора и подлежат обязательной государственной регистрации.

8.3. Споры, вытекающие из настоящего договора, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно (в течение 5 рабочих дней) письменно извещать друг друга.

В случае если одна Сторона не уведомила другую Сторону о смене адреса, все письма, уведомления и Сообщения Сторон считаются надлежащим образом отправленными по адресам, указанным Сторонами в договоре.

8.5. **Участник долевого строительства**, заключая настоящий Договор, в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» выражает **Застройщику** согласие на обработку своих персональных данных для целей надлежащего исполнения настоящего Договора.

Под персональными данными **Участника долевого строительства** понимаются любые относящиеся ко нему сведения и информация на бумажных и/или электронных носителях, которые были или будут переданы им **Застройщику** лично или поступили (поступят) к **Застройщику** иным способом.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях.

Не допускается публичное обнародование **Застройщиком** персональных данных **Участника долевого строительства** в средствах массовой информации, размещение в информационно-телекоммуникационных сетях.

Указанное согласие **Участника долевого строительства** действительно в течение срока действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания его срока действия. Указанное согласие может быть отозвано **Участником долевого строительства** посредством направления **Застройщику** соответствующего письменного заявления об отзыве согласия заказным письмом с уведомлением о вручении.

8.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр - для **Застройщика**, один - для **Участника долевого строительства** и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

8.7. Стороны обязаны совместно в течение тридцати календарных дней со дня подписания настоящего Договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области для государственной регистрации настоящего Договора.

## АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН



**Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик**

**«Офис-центр»**

Местонахождение: 443081, г. Самара,

ул. Советской Армии, дом 181

ИНН 6376012671, КПП 631801001,

р/с **40702810710240005821**

в Филиале «Центральный» Банка

**ВТБ (ПАО)** в г.Москве, БИК 044525411

Кор./счет 30101810145250000411

Телефон: (846) 932-22-52

**Участник долевого строительства:**

Гр. \_\_\_\_\_

телефон: 8 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Директор**

\_\_\_\_\_/Саушкин В.В.

**м.п.**

**Приложение № 1 к договору № 4 Б - \_\_/\_\_ участия в долевом строительстве объекта недвижимости от \_\_.\_\_.2019 г.  
Объект: \_\_комнатная квартира № \_\_ (строительный) общей приведенной площадью \_\_ кв.м на \_-м этаже, секция 4 Б**