

ДОГОВОР № 1/18-____
долевого участия в строительстве многоэтажного жилого дома,
расположенного по адресу: г. Самара, ул. Советской Армии, 170

г. Самара

«___» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙГРАД», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Зацепина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее 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 (или) с привлечением других физических и/или юридических лиц построить многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: г. Самара, ул. Советской Армии, 170, именуемый в дальнейшем «**Жилой дом**» и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику долевого строительства объекты долевого участия (квартиры, помещения, строения и т.п.), указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «**Объекты**»/«**Объект**», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену, а также принять Объект, имеющий разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Объект передается Участнику долевого строительства в состоянии и с отделкой, которая описана в Приложении № 2 к настоящему договору. Основные характеристики Жилого дома указаны в Приложении № 3 к настоящему договору. Основные характеристики Объекта указаны в Приложении № 4 к настоящему договору. Строительный план Объекта и место расположения Объекта в Жилом доме указаны в Приложении № 5 к настоящему договору

1.2. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Объект осуществляется после ввода в эксплуатацию Жилого дома на основании настоящего договора и Акта приёма-передачи.

1.3. Площадь Объекта на момент заключения настоящего договора определяется Сторонами исходя из проектно-сметной документации. Для расчётов по настоящему договору Сторонами принимается общая площадь Объекта с учетом балконов и лоджий (для балконов с коэффициентом -0,3, для лоджий с коэффициентом - 0,5), указанная в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Застройщик гарантирует, что Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под арестом, 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.

1.5. Застройщик ведёт строительство Жилого дома на основании:

- Договора аренды земельного участка для целей строительства многоквартирного жилого дома от 28.04.2017 года с присвоенным кадастровым номером 63:01:0902001:514;

- Договора аренды земельного участка от 18.04.2018 года с присвоенным кадастровым номером 63:01:0902002:511;

- Разрешения на строительство № 63-301000-125-2018, выданное 09.06.2018 г.;

Информация о строительстве и проектной документации Жилого дома размещена на сайте: **www.жкстуденческий.рф**

1.6. После государственной регистрации права собственности на Объект у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома (лестницы, места общего использования, тех.этажи и т.п.).

2. Цена договора и порядок расчётов

2.1. Цена договора (размер денежных средств на строительство Объекта, подлежащих уплате Участником долевого строительства) составляет _____ (_____) **рублей**, исходя из расчета _____ (_____) рублей за один квадратный метр общей площади Объекта с учетом площади балконов с коэффициентом 0,3 и площади лоджий с коэффициентом 0,5. Цена договора определяется, как сумма стоимости всех квартир, указанных в Приложении №1 к настоящему договору.

2.2. Оплата цены договора, указанной в п.2.1 настоящего договора, производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии не позднее 00.00.0000 г.

2.3. Датой исполнения обязательства по оплате считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иной способ, предусмотренный действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. В случае увеличения общей площади Объекта по данным инвентаризации по сравнению с данными проектной документации более чем на 1 кв.м., Участник долевого строительства доплачивает разницу в стоимости Застройщику, а в случае уменьшения общей площади Объекта более чем на 1 кв.м. Застройщик возвращает Участнику долевого строительства разницу в стоимости. При этом Сторона, компенсирующая разницу, оплачивает её в 20-ти дневный срок после получения данных технической инвентаризации и письменного требования.

3. Обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать процесс строительства и осуществлять финансирование строительства Объекта.

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

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

3.1.4. Обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – не позднее 2-го квартала 2021 года.

Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – не позднее двух месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.5. Уведомить Участника долевого строительства письменно о возможности и необходимости принятия Объекта по Акту приёма-передачи.

3.1.6. При оформлении настоящего договора предоставить Участнику долевого строительства заверенные копии учредительных и регистрационных документов.

3.1.7. Совместно с Участником долевого строительства представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

3.1.8. Нести расходы, связанные со строительством Объекта, включающие в себя в том числе:

- расходы, связанные с получением исходно-разрешительной документации;
- расходы, связанные с авторским и техническим надзором, согласованием и утверждением всех изменений проекта;
- плату за аренду земельного участка и/или стоимость приобретения земельного участка под строительство Объекта;
- оплату предпроектных и проектных работ;
- расходы по строительству, переносу, подключению, согласованию и компенсации внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры;
- расходы, связанные с подключением Жилого дома к внешним коммуникациям;
- оплату работ и услуг по вводу Жилого дома в эксплуатацию;
- иные расходы, установленные Законом об участии в долевом строительстве.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору.

3.2.2. Принять по Акту приёма-передачи в собственность Объект в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта к приёмке.

3.2.3. С момента передачи Объекта нести расходы по его эксплуатации на основании действующих тарифов. 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.

3.2.4. Принимать участие либо уполномочить доверенное лицо на участие и голосование на общих собраниях участников долевого строительства.

3.2.5. Извещать Застройщика об изменении своих данных: банковских реквизитов, фактического адреса, об изменениях полномочий лиц, имеющих право подписи, телефонов и т.д.

3.2.6. При оформлении настоящего договора предоставить Застройщику заверенные копии учредительных и регистрационных документов.

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

3.2.8. Участник долевого строительства до ввода Жилого дома в эксплуатацию и принятия Объекта от Застройщика по Акту приёма-передачи не вправе производить работы по реконструкции, переустройству, перепланировке Объекта.

4. Уступка прав требования

4.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с даты государственной регистрации Договора до даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.2. 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 действующим законодательством.

4.3. Уступка прав по настоящему Договору третьим лицам осуществляется Участником долевого строительства при условии предварительного письменного согласия Застройщика, с соблюдением следующего порядка:

4.3.1. Сторона, приобретающая права по договору уступки прав требования или по договору уступки и перевода долга, обязана в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания указанного договора явиться к Застройщику с подлинными экземплярами настоящего Договора и договора уступки прав для регистрации перемены лиц в обязательстве в целях получения Уведомления для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области об отсутствии возражений Застройщика против замены лиц по настоящему Договору.

4.3.2. После получения от Застройщика Уведомления об отсутствии возражений Сторона, ставшая правопреемником по настоящему Договору, и Участник долевого строительства обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области для регистрации договора уступки прав (договора уступки права и перевода долга) по настоящему Договору.

4.3.3. В течение 10 (Десяти) календарных дней после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области перехода права по настоящему Договору правопреемник обязан представить Застройщику документ, подтверждающий регистрацию договора уступки прав по настоящему Договору.

4.3.4. В случае уступки прав по настоящему Договору третьим лицам Участник долевого строительства окончательно передает им подлинный экземпляр настоящего Договора после окончания взаимных расчетов с указанными лицами.

4.4. В случае уступки прав по настоящему Договору третьим лицам Участник долевого строительства окончательно передает им подлинный экземпляр настоящего Договора после окончания взаимных расчетов с указанными лицами.

4.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства и правопреемником выше перечисленных условий, Застройщик не несет ответственности за последствия, которые могут возникнуть при передаче Объекта по Акту приема-передачи и последующей регистрации права собственности на Объект.

4.6. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с оформлением документов по уступке прав по настоящему Договору третьему лицу.

5. Порядок передачи Объекта

5.1. Передача Объекта Застройщиком осуществляется после полной оплаты Участником долевого строительства цены договора и окончания расчётов в соответствии с данными обмера, проведённого органом технической инвентаризации.

5.2. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями площадь Объекта может отличаться от площади указанной в Приложении №1 настоящего договора. Уточнение фактической площади Объекта производится на основании обмера Объекта органом технической инвентаризации.

5.3. После получения Застройщиком результатов обмера Объекта, Участнику долевого строительства направляется письменное уведомление о необходимости произвести окончательные расчёты по фактической площади, а Участник долевого строительства в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения уведомления обязан произвести окончательные расчёты, уточнённые по результатам обмера Объекта.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае нарушения Застройщиком сроков, установленных в п. 3.1.4., Застройщик выплачивает по письменному требованию Участника долевого строительства пени в размере одной

трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы оплаченной Участником долевого строительства за каждый день просрочки, действующей на день начисления пени.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты цены договора, Участник долевого строительства выплачивают по письменному требованию Застройщику пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, действующей на день начисления пени.

6.3. Уплата пени не освобождает Стороны от обязанности надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.

6.4. Застройщик предоставляет гарантию качества на Объект. Гарантийный срок 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 Участником долевого строительства и/или эксплуатирующей организацией Правил эксплуатации Жилого дома и комплекса технических сооружений.

6.5. 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 несёт 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.

6.6. Участник долевого строительства не возражает против размещения на Жилом доме рекламы и электрифицированного логотипа генерального подрядчика Объекта, с последующим возмещением затрат на электроэнергию балансодержателю Жилого дома.

7. Прочие положения

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

7.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему договору.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Настоящий договор, может быть, расторгнут по взаимному соглашению Сторон. А также в случаях и порядке, предусмотренных законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ.

7.5. Все споры, разногласия или требования, возникающие между Сторонами, разрешаются путём переговоров, а в случае не достижения согласия, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

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

7.7. Настоящий договор подписан в 19 (Девятнадцать) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, семнадцать для Участника долевого строительства и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

8. Дополнительные условия

8.1. К настоящему договору прилагаются:
Приложение № 1 Объект долевого участия

- Приложение № 2 Описание отделки Объекта
Приложение № 3 Основные характеристики Жилого дома
Приложение № 4 Основные характеристики Объекта
Приложение № 5 Строительный план объекта и место расположения Объекта в Жилом доме

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

«Застройщик»:

ООО «СТРОЙГРАД»

443090, г. Самара, ул. Советской Армии, дом 151, офис 4

ИНН 6316156460, КПП 631101001, ОГРН 1106316009546,

р/с 40702810954400012286 в ПОВОЛЖСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК Г. САМАРА,

к/с 30101810200000000607, БИК 043601607

«Участник долевого строительства»:

Застройщик:

Директор

_____/Зацепин А.Ю./

Участник долевого строительства:

_____/ /

М.П.

Объект долевого участия

№ п.п.	Строит. № Объекта	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учёта балкона/лоджии (кв.м.)	Площадь балкона и лоджии с коэффициентом 0,3/0,5	Общая площадь Объекта с учетом балкона/лоджии с коэффициентом 0,3/0,5	Цена за 1 кв.м. (руб.)	Общая стоимость (руб.)
1								
ИТОГО								

Застройщик:**Участник долевого строительства:**

Директор

_____/Зацепин А.Ю./

_____/

м.п.

Описание отделки Объекта

Входная дверь	Деревянная согласно проекта
Межкомнатные двери	Не устанавливаются.
Окна, балконные двери	ПВХ профиль белого цвета, с двухкамерным стеклопакетом.
Внешние откосы окон и балконных дверей	Предусмотрены в составе работ по внешней отделке Жилого дома согласно проекта
Наружные оконные отливы	Металлические, белого цвета
Внутренние откосы окон и балконных дверей	Не предусмотрены.
Подоконники	Не предусмотрены.
Остекление балконов, лоджий, витражи	Не предусмотрено.
Отделка стен и перегородок	Не предусмотрена.
Отделка потолка	Не предусмотрена.
Отделка пола	Не предусмотрена.
Электроснабжение	Монтаж силового кабеля до прибора учета электрической энергии, монтаж и опломбировка прибора учета электрической энергии согласно проекта, разводка по помещению и монтаж электротехнического оборудования не предусмотрены
Отопление	Монтаж стояков отопления и отопительных приборов согласно проекта
Водоснабжение	Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения до первого запирающего устройства (крана), разводка по помещению, монтаж сантехнического оборудования и установка приборов учета горячего и холодного водоснабжения не предусмотрены
Водоотведение	Монтаж стояков канализации, разводка по помещению и монтаж сантехнического оборудования не предусмотрены
Телефонизация	Не предусмотрена
Телевидение	Не предусмотрено
Радиовещание	Не предусмотрено
Другое	Противопожарные мероприятия выполняются в полном объеме в соответствии с действующими нормами согласно проекта.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Директор

_____/Зацепин А.Ю./

_____ //

м.п.

Основные характеристики Жилого дома

Вид	Здание
Назначение	10-этажный многоквартирный жилой дом
Наименование	10-этажный многоквартирный жилой дом
Адрес	Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Советской Армии, 170
Этажность	11 этажей, в том числе 1 подземный этаж
Общая площадь	<p style="text-align: center;">5 809,9 кв.м. в том числе:</p> <p>4 279,45 кв.м. – общая площадь квартир без учета балконов и лоджий</p> <p>4 654,29 кв.м. – общая площадь квартир с учетом балконов и лоджий</p> <p style="text-align: center;">Количество квартир в здании – 108 шт. в том числе</p> <p style="text-align: center;">- 1-комнатные – 86 шт.</p> <p style="text-align: center;">- 2-комнатные – 22 шт.</p>
Наружные стены	Выполнены из керамзитобетонных блоков
Перекрытия	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Не классифицируется

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Директор

_____/Зацепин А.Ю./

_____ //

м.п.

Основные характеристики Объекта

Номер	00 (строительный)
Вид	Помещение
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Общая площадь (без учета балконов, лоджий, веранд, террас и холодных кладовых)	00,00 кв.м.
Жилая площадь (площади жилых комнат)	00,00 кв.м. (общая комната 00,00 кв.м.)
Площадь помещений вспомогательного использования (площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей)	00,00 кв.м. (кухня 00,00 кв.м., коридор 0,00 кв.м., санузел 0,00 кв.м.)
Площадь балконов, лоджий, веранд, террас и холодных кладовых	0,00 кв.м.
Количество жилых комнат	
Высота потолков	Не менее 2,5 м.
Этаж	

Застройщик:

Директор

_____/Зацепин А.Ю./

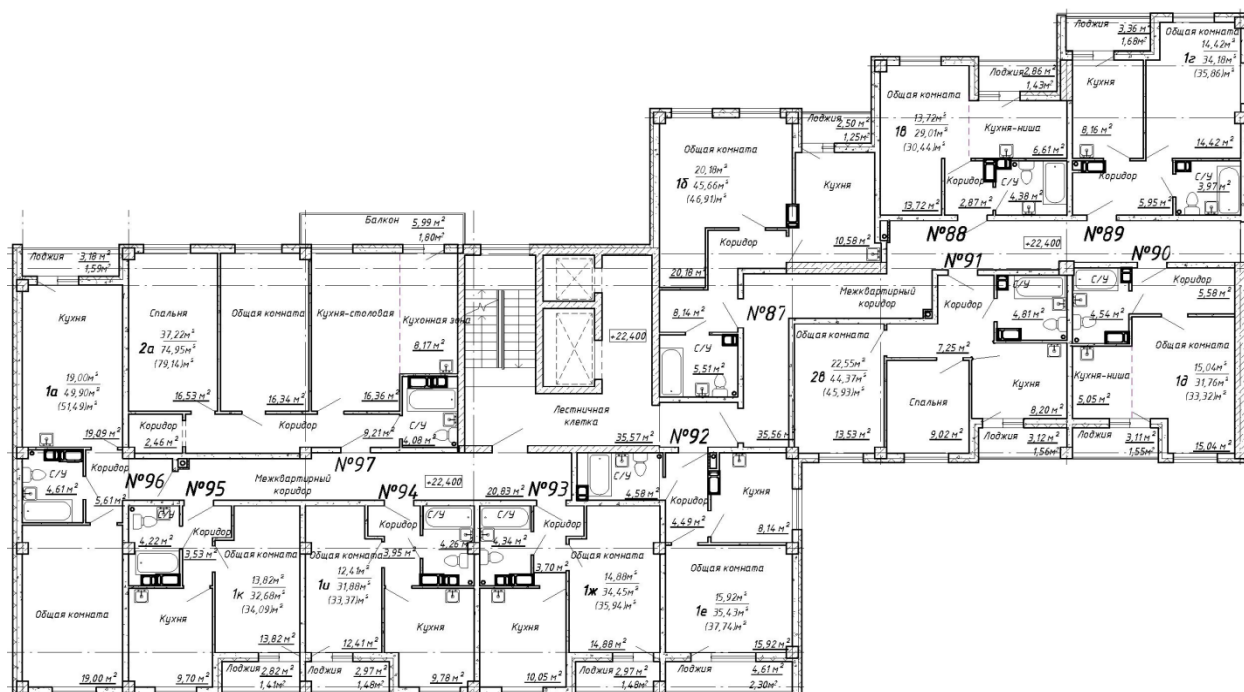
м.п.

Участник долевого строительства:

_____ //

Строительный план Объекта и место расположения Объекта в Жилом доме

Строительный план. Этаж __, объект № __



Застройщик:

Директор

Участник долевого строительства:

/Зацепин А.Ю./

//

М.П.

