

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Самара

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финстрой» (ИНН 6316051073, КПП 631301001, адрес места нахождения: 443028, Самарская область, г. Самара, пос. Мехзавод, квартал 1-й, дом 40, кв. 116, фактический адрес: РФ, 443010, г. Самара, ул. Чапаевская, 174, ОГРН 1026301160115) (далее - «**Застройщик**»), в лице _____, действующего на основании _____, паспорт _____, выдан _____ «__» _____ 20__ г., зарегистрированного(ой) по адресу: г. _____, с одной стороны, и

Гр. _____ (ФИО), дата рождения: «__» _____ г., место рождения: _____, паспорт серии № _____, выдан «__» _____ 20__ г. _____ (кем), код подразделения _____, СНИЛС _____, адрес регистрации _____, почтовый адрес: _____, именуемый(ая) **Участник долевого строительства** (далее - «**Участник**»), с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - «**Федеральный закон № 214-ФЗ**»), заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и(или) с привлечением третьих лиц построить (создать) на земельном участке с кадастровым номером **63:01:0000000:822**, _____-этажный многоквартирный жилой дом (с количеством этажей _____, в том числе подземный этаж - __ шт., технический этаж _____ шт.) в «Жилой застройке с объектами обслуживания населения (отдельно стоящими и встроенно-пристроенными помещениями) по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал 1, Секции (Жилые дома) № _____», общей площадью многоквартирного жилого дома - _____ кв.м (далее - «**жилой дом**», «**многоквартирный дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома обязуется передать Участнику в установленный договором срок помещение в многоквартирном доме, определенное в п. 1.4 настоящего Договора (далее - «**Объект долевого строительства**», «**квартира**»). Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в установленный Договором срок Объект долевого строительства..

1.2. Застройщик осуществляет строительство жилого дома на основании:

- Договора аренды земельного участка №112-2014 (2014-2063) от 15.10.2014. Кадастровый номер земельного участка 63:01:0000000:822. Адрес земельного участка: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал 1. Данный земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов». Договор аренды зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, № регистрации 63-63-01/079/2014-348 от 22.10.2014. Срок договора аренды 49 лет;

- Дополнительного соглашения № 1 от 21.05.2015 к договору аренды земельного участка от 15.10.2014 № 112-2014 (2014-2063), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, № регистрации 63-63/001-63/001-63/001/764/2015-633/1 от 01.06.2015;

- Дополнительного соглашения от 28.06.2018 к договору аренды земельного участка от 15.10.2014 № 112-2014 (2014-2063), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, № регистрации 63:01:0000000:822-63/001/2018-1467 от 10.07.2018;

Дополнительного соглашения от 22.04.2021 к договору аренды земельного участка от 15.10.2014 № 112-2014 (2014-2063), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, № регистрации 63:01:0000000:822-63/464/2021-9538 от 04.05.2021.

- Разрешения на строительство - _____ выданного Министерством строительства Самарской области;

- Проектной декларации объекта долевого строительства.

1.3. Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

Участник подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на момент подписания настоящего Договора.

1.4. Предварительное описание (План) Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома:

- назначение: жилое помещение - **квартира**, входящая в состав многоквартирного жилого дома, **строительный (условный) номер** ___ (____), секция № __, квартира расположена на ___ этаже жилого дома;

- количество комнат - ___;

- количество лоджий - ___; количество балконов - ___;

- количество помещений вспомогательного использования - ___.

Общая площадь Объекта долевого строительства по проекту (с учетом лоджии (без коэф.))- _____ кв.м.,

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по проекту _____ кв.м.

Жилая площадь Объекта долевого строительства по проекту _____ кв.м., площадь помещений вспомогательного использования: кухня – ___ кв.м, коридор – ___ кв.м., санузел и ванные комнаты – ___ кв.м., площадь балконов (лоджий) (с понижающими коэффициентами) - _____ кв.м

Местоположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане создаваемого многоквартирного дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Адрес Объекта долевого строительства, его площадь, параметры и характеристики определены в соответствии с проектной документацией на момент заключения настоящего Договора и по завершении строительства будут уточняться по данным фактических обмеров организации, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.5. На дату подписания настоящего Договора права на Объект долевого строительства не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

1.6. Государственная регистрация Договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления Сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется Участником самостоятельно. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

1.7. Планируемый срок ввода жилого дома в эксплуатацию указывается застройщиком в Проектной декларации, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.8. Застройщик обязан передать Участнику Объект по Акту приема-передачи не позднее 31.03.2023 г.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и о необходимости произведения окончательных расчетов по фактической площади Объекта и принятия Объекта долевого строительства в собственность по акту приема-передачи.

В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного сообщения Застройщика Участник обязан произвести окончательные расчеты, уточненные по результатам обмера Объекта долевого строительства органом технической инвентаризации, и принять Объект долевого строительства у Застройщика.

Настоящим Договором Стороны предусматривают право досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

1.9. По взаимному соглашению сторон Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с выполнением следующих внутренних работ: _____

1.10. Основные характеристики жилого дома:

- материал наружных стен

- материал поэтажных перекрытий: _____;

- класс энергоэффективности: _____;

- класс сейсмостойкости: ___ баллов по шкале MSK-64.

1.11. Во исполнение ст. 15.3 Федерального закона № 214-ФЗ исполнение обязательств по настоящему Договору обеспечено поручительством участника Застройщика – Общества с ограниченной ответственностью «Финстрой-Центр» (ИНН 6313553004 КПП 631301001, ОГРН 1176313025173, адрес: 443028, Самарская область, г. Самара, пос. Мехзавод, квартал 1, д. 40, пом. 116) (далее – «Поручитель») по договорам участия в долевом строительстве, что подтверждается договором поручительства № 1-П от 14.08.2018, заключенным между Застройщиком и Поручителем и удостоверенным Плехановым

Александром Евгеньевичем, нотариусом города Самары Самарской области (договор поручительства зарегистрирован в реестре за № 63/89-н/63-2018-8-957).

Согласно условиям указанного договора поручительства Поручитель обязуется отвечать перед физическими и юридическими лицами-участниками долевого строительства, заключившими с Застройщиком договоры участия в долевом строительстве (предметом которых будет являться передача участникам долевого строительства жилых помещений), по обязательствам Застройщика в том же объеме, как и у Застройщика, включая обязательство по передаче объекта долевого строительства в размере цены договора участия в долевом строительстве, уплату предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором участия в долевом строительстве неустоек (штрафов, пеней), гарантии качества объекта долевого строительства, уплату процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещение судебных издержек и других убытков участников долевого строительства, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств застройщика.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

2.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей. По соглашению сторон цена Договора может быть изменена после его заключения в случаях, указанных в п. 2.3 настоящего договора.

2.2. Денежные средства, указанные в п. 2.1 Договора, уплачиваются Участником в срок не позднее _____ г.

Денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, расходуются застройщиком на цели, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе на цели строительства (создания) инженерно-технологического оборудования, расположенного в границах многоквартирного дома, и предназначенного для обслуживания и эксплуатации исключительно данного дома.

Цена Договора (п. 2.1) определяется как произведение цены единицы общей площади Объекта долевого строительства, и соответствующей общей площади Объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения (Объекта долевого строительства), являются лоджия/балкон, то цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения и общей приведенной площади жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения (Объекта долевого строительства) состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, балкона (указанных в Приложении № 1 к Договору) с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (далее – «общая приведенная площадь»).

2.3. Стороны пришли к соглашению о том, что после заключения Договора перерасчет стоимости Объекта может быть произведен при возникновении следующих условий:

2.3.1. Изменение (до передачи Объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи) Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по результатам замеров, подтверждаемых в установленном п. 1.4 настоящего Договора порядке:

- если по результатам замеров Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства окажется больше Общей приведённой площади, указанной в настоящем договоре, Участник обязан произвести доплату за увеличение Общей приведённой площади Объекта долевого строительства из расчета цены 1 квадратного метра Общей приведённой площади, действовавшей на дату заключения Договора (или соответствующего дополнительного соглашения). Доплата должна быть произведена Участником в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

- если по результатам замеров Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей приведённой площади, указанной в настоящем Договоре, Застройщик обязан вернуть Участнику излишне уплаченные денежные средства из расчета цены 1 квадратного метра Общей приведённой площади, действовавшей на дату заключения настоящего Договора (или соответствующего дополнительного соглашения), в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Участника сведений о расчетном счете для перечисления Застройщиком денежных средств.

В случаях, указанных в п. 2.3.1 Договора, заключение дополнительного соглашения не требуется, окончательная стоимость Объекта подтверждается на основании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.3.2. Если после подписания настоящего Договора произойдет увеличение стоимости строительства Объекта вследствие роста цен на стройматериалы, оборудование, комплектующие;

2.3.3. По взаимному соглашению сторон Договора.

Изменения цены Договора вследствие наступления событий, указанных в п.п.2.3.2-2.3.3 Договора, оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения.

2.4. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 2.1 настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 9 настоящего Договора, в размерах, порядке и сроки, указанные в настоящем Договоре.

Участник долевого строительства оплачивает стоимость объекта долевого строительства любым способом, не запрещенным законодательством РФ.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и передачу Участнику Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в настоящем Договоре и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня передачи Объекта Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года и исчисляется в соответствии со ст.7 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.3. Участник, подписывая настоящий Договор, осознает допустимость наличия в стенах, полах и на потолке, в дверных проемах и иных элементах Квартиры незначительных усадочных трещин, а также технологических швов, зазоров и незначительных неровностей, и признает их не подлежащими устранению Застройщиком.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Возвести (построить) жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и выполнить все необходимые для строительства и ввода в эксплуатацию организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии со сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на его ввод в эксплуатацию.

4.1.2. Раскрывать информацию, подлежащую раскрытию в соответствии со ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, путем ее размещения в единой информационной системе жилищного строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.8 настоящего Договора, по акту приема - передачи.

4.1.4. Предоставить в орган государственной регистрации прав документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

4.1.5. Передать Участнику Объект, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

4.1.6. Использовать денежные средства, полученные от Участника, в соответствии с законодательством РФ исключительно по целевому назначению.

4.1.7. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается возникающим с момента государственной регистрации настоящего Договора на основании ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ в пользу Участника (участников) долевого строительства залогом земельного участка, предоставленного для строительства (создания) Дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, и принадлежащего Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 112-2014 (2014-2063) от 15.10.2014, а также строящегося (создаваемого) на этом земельном участке жилого дома.

4.1.8. Застройщик в срок не менее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты представления настоящего Договора на государственную регистрацию обязан произвести обязательное отчисление (взнос) в компенсационный фонд – путем перечисления средств на номинальный счет Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее – «Фонд»), владельцем которого является Фонд, в сумме, рассчитанной в соответствии с ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "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".

4.2. Участник обязуется:

4.2.1. Уплачивать денежные средства в объеме, порядке и сроки, установленные настоящим Договором и только после государственной регистрации Договора.

4.2.2. Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его приемке и принять в срок, указанный в п.1.8 настоящего Договора, в течение указанного срока оплатив Застройщику сумму, соответствующую разнице в площадях (в случае увеличения общей приведенной площади Объекта долевого строительства).

4.2.3. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.4. В течение 45 (Сорока пяти) дней со дня подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет зарегистрировать свое право собственности на Объект долевого строительства, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, а также принять на себя иные расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора/Дополнительных соглашений к нему и прав собственности на Объект долевого строительства, в органе государственной регистрации прав.

4.2.6. По окончании строительства многоквартирного дома и передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи, соблюдая требования жилищного законодательства, заключить в порядке, установленном данным законодательством, договор с управляющей компанией, либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию жилого дома, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня приемки у Застройщика Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

4.2.7. В случае, установленном пунктом 6.1 настоящего Договора, в течение 5 рабочих дней письменно уведомить Застройщика об уступке третьим лицам прав требования по настоящему Договору (с приложением копии соответствующего договора). В случае неуведомления об уступке, исполнение обязательств осуществляется Участнику, указанному в настоящем договоре.

4.2.8. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) нести эксплуатационные расходы, в т.ч. исполнять обязательства по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества жилого дома (пропорционально размеру доли Участника в общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме) и иные необходимые платежи.

При осуществлении Застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником Застройщику.

При заключении Застройщиком договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником непосредственно такой управляющей организации.

4.2.9. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства допуск посторонних лиц на территорию строительства жилого дома строго запрещается (п. 57 «Правил по охране труда в строительстве», утв. Приказом Минтруда России от 01.06.2015 N 336н "Об утверждении Правил по охране труда в строительстве"). Кроме того, запрещается осуществлять самовольную перепланировку/реконструкцию, оборудование/переоборудование Объекта, в противном случае Участник обязуется возместить Застройщику и/или иным лицам убытки, причиненные в результате таких действий.

4.2.10. Участник вправе предъявить Застройщику письменное требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и при наличии документально подтвержденного факта вины Застройщика.

4.2.11. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации перехода права несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

4.2.12. У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.13. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику рекомендуется приобрести исправную газовую плиту, заключить договор на техническое обслуживание газового оборудования со специализированной обслуживающей организацией и вызвать специализированную обслуживающую организацию для

установки и подключения газовой плиты. При этом, до подключения газовой плиты в целях обеспечения безопасности Участнику рекомендуется предварительно обеспечить доступ в Объект долевого строительства аварийной службы специализированной обслуживающей организации для предварительного осмотра помещения, в котором будет устанавливаться газовое оборудование. Ответственность перед другими участниками долевого строительства данного жилого дома за возникновение у них препятствий пользования установленным в их помещениях газовым оборудованием в результате задержки сроков пуска газа в жилой дом по причине неисполнения Участником условий настоящего пункта несет Участник.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения предусмотренного п.1.8 настоящего Договора срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены Договора, действующей на день исполнения обязательств, за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. Взыскание в пользу Участника неустойки за нарушение срока строительства, установленного проектной декларацией, и получения разрешения на ввод объекта недвижимости (многоквартирного дома) в эксплуатацию законом и настоящим Договором не предусмотрено.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного п.1.8 настоящего Договора срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены Договора, действующей на день исполнения обязательств, за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. Взыскание в пользу Участника неустойки за нарушение срока строительства и получения разрешения на ввод объекта недвижимости (многоквартирного дома) в эксплуатацию законом и настоящим Договором не предусмотрено.

5.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. При этом по инициативе Участника долевого строительства в заявительном порядке (при согласии Застройщика) Стороны вправе расторгнуть договор по соглашению Сторон.

5.5. В случае нарушения требований, предусмотренных п. 4.2.9 настоящего Договора, Участник за счет собственных средств восстанавливает планировку и состояние коммуникаций в соответствии с требованиями проекта. В случае возникновения ущерба для третьих лиц, вызванных самовольными действиями Участника по перепланировке и переносу коммуникаций, он обязан компенсировать их в полном объеме в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков, указанных в Акте о дефектах, в разумный срок.

5.7. В течение гарантийного срока Застройщик устраняет выявленные недостатки за свой счет, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.8. Настоящим Стороны согласовали, что у Участника не возникает право на получение с Застройщика процентов на сумму уплаченных денежных средств за период пользования денежными средствами в соответствии с п. 1 ст. 317.1 ГК РФ.

5.9. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному

исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства, в т.ч., град, молния и/или проливные дожди в период выполнения работ по благоустройству, и т.п., а также забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения Договора или любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

5.10. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

5.11. Уплата штрафов, неустоек, процентов, компенсация убытков и проч. платежей по настоящему Договору (за исключением уплаты его цены) производится Сторонами одновременно в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующей претензии Стороны по реквизитам, указанным в претензии.

5.12. В случае нарушения одной из сторон сроков платежей по судебным актам, которыми со стороны взысканы денежные суммы, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием об индексации присужденных денежных сумм, которая по соглашению сторон производится исходя из ключевой ставки банковского процента ЦБ РФ, действовавшей в соответствующие периоды просрочки исполнения судебного акта.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Участник вправе уступить свои права по Договору третьему лицу после уплаты Участником цены Договора в полном объеме либо одновременно с переводом долга. В случае уступки права, принадлежащего Участнику по настоящему Договору, третьему лицу до момента полной оплаты цены настоящего Договора, такая уступка возможна только одновременно с переводом долга на данное лицо.

6.2. Участник в рамках настоящего Договора не вправе уступать третьим лицам (в том случае, если такие лица являются индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами) свое право требования к Застройщику неустойки, штрафа или исполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, отдельно от права требования самого Объекта долевого строительства.

В случае нарушения Участником условия, установленного данным пунктом, любая сделка, совершенная Участником, направленная на уступку права требования Участника долевого строительства индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу отдельно от уступки права требования Объекта долевого строительства, будет являться основанием для взыскания с Участника всех убытков Застройщика, вызванных нарушением условий настоящего пункта.

6.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

6.4. После государственной регистрации договора уступки и перехода прав по настоящему Договору к третьему лицу Участник обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней после этого в письменной форме уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права.

6.5. Уступка Участником прав по настоящему Договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

7.2. Участнику известно, что указанный в п.1.2 настоящего Договора земельный участок используется Застройщиком для строительства нескольких многоквартирных жилых домов и иных объектов жилой застройки и Участник согласен с такого рода использованием земельного участка.

Согласно норм Жилищного кодекса Российской Федерации границы и размер части земельного участка, на которой строится указанный в настоящем Договоре многоквартирный жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

7.2.1. Участник, являясь залогодержателем земельного участка, предоставленного под строительство жилого дома, подписанием настоящего Договора дает Застройщику безусловное согласие производить по усмотрению Застройщика в отношении указанного в п.1.2. настоящего Договора земельного участка:

- образование частей земельного участка (проведение кадастровых работ, оформление межевого плана и постановка на кадастровый учет (присвоение учетных номеров частей земельного участка);
- смену вида разрешенного использования в отношении вновь образованных в результате межевания частей и(или) земельных участков:

- установление охранных зон на вновь образованных частях/земельных участках.

- предоставление частей земельного участка (за исключением части земельного участка, на которой строится указанный в настоящем Договоре многоквартирный жилой дом) в субаренду третьим лицам, в том числе для возведения жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

- переуступку прав аренды образованных частей земельного участка (за исключением части земельного участка, на которой строится указанный в настоящем Договоре многоквартирный жилой дом) третьим лицам для вышеуказанных целей.

Участник выражает свое согласие Застройщику на передачу права аренды земельного участка, указанного в п. 1.2 настоящего Договора, и прав на строящийся (создаваемый) на данном земельном участке многоквартирный дом и (или) иные объекты недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства) в залог (в том числе в последующий) третьим лицам, включая банки и иные кредитные учреждения.

7.2.2. Участник согласен на изменение предмета залога в случае размежевания: раздела, объединения, перераспределения, выдела, изменения площади земельного участка, предоставленного под строительство жилого дома и внесения изменений в проектную документацию жилого дома. Участник также согласен на размещение на фасаде жилого дома рекламных конструкций при условии соответствия их размещения действующим нормам и правилам, установленным законом.

7.2.3. Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта не изменяют установленный действующим законодательством РФ порядок возникновения (прекращения) залога в силу закона в пользу Участника на указанный в п. 1.2. настоящего Договора земельный участок и (или) образуемые из него части/земельные участки.

7.3. Особенности инженерно-технологического оборудования Квартир, расположенных на верхних этажах Жилого дома:

7.3.1. На 10 этаже Жилого дома: система отопления Квартиры в соответствии с проектом снабжена устройствами для спуска воздуха из нее, в том числе для подготовки системы отопления Жилого дома к отопительному сезону. Устройства спуска воздуха установлены на приборах отопления, расположенных в Квартире.

7.3.2. На 10 этаже Жилого дома (для некоторых квартир на этом этаже): для предотвращения попадания воздуха из стояка системы водоотведения в квартиру в концевых участках системы водоотведения (в прихожей, в санузле или на кухне – в зависимости от расположения конкретной квартиры на этаже) в соответствии с проектом установлен вакуумный клапан.

7.3.3. На 10 этаже Жилого дома: система горячего водоснабжения в соответствии с проектом снабжена обратным клапаном, требующим периодического обслуживания или замены.

7.3.4. На 8,9,10 этажах Жилого дома: для обеспечения воздухообмена в Квартире в соответствии с проектом установлена принудительная вытяжная вентиляция, которая обеспечивает предотвращение повышенной влажности. Вытяжная вентиляция должна находиться во включенном состоянии, а Квартира должна периодически проветриваться.

При подписании настоящего Договора Покупатель подтверждает, что ознакомлен и согласен с условиями эксплуатации инженерно-технологического оборудования, расположенного в Квартире, и обязуется обеспечивать беспрепятственный доступ к оборудованию и системам, указанным в подп. 7.3.1-7.3.3, персонала эксплуатирующей организации (Управляющей компании, ТСЖ и т.д.).

7.4. Споры, возникшие между сторонами, стороны стремятся решать путем переговоров (срок рассмотрения досудебной претензии 30 календарных дней), если иное не предусмотрено законом. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

7.5. Участник обязуется письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней об изменении своих реквизитов (паспортных данных и почтовых адресов). Участник гарантирует получение им почтовой корреспонденции по адресу _____ до момента получения Застройщиком от Участника соответствующего уведомления об изменении адреса. Информация об изменении местонахождения и других реквизитов Застройщика доводится до сведения Участника посредством внесения изменений в Проектную декларацию и ее опубликования на официальном сайте <https://наш.дом.рф>.

7.6. До заключения Договора управления жилым домом между Участником и выбранной управляющей организацией, управление жилым домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком будет заключен договор управления жилым домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.7. При невозможности передать Объект Участнику в срок, указанный в п.1.8 настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и документы для оформления и подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору. Участник в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения вышеуказанных документов подписывает такое дополнительное соглашение и передает его Застройщику, либо направляет в адрес Застройщика мотивированный отказ от подписания.

7.8. Настоящим Участник подтверждает свое согласие на обработку его персональных данных, указанных в Договоре, в целях надлежащего исполнения Застройщиком Договора, в том числе на передачу персональных данных управляющей организации, с которой Застройщиком будет заключен договор управления жилым домом.

7.9. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Застройщику и/или компаниям, аффилированным Застройщику, на совершение действий по оповещению Участника путем направления юридически значимых сообщений посредством телефонных звонков или СМС-оповещения по номеру телефона или по адресу электронной почты, указанных Участником в разделе 9 настоящего Договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения Договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.4. Нарушение Участником сроков внесения платежей по настоящему Договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. Порядок одностороннего отказа от Договора установлен статьей 9 Федерального закона №214-ФЗ.

8.5. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора только в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр - для хранения в органе государственной регистрации прав.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Финстрой»**
Адрес места нахождения: РФ, 443028, г. Самара,
пос. Мехзавод, квартал 1, дом 40, кв. 116
Почт. адрес: 443010, г. Самара, ул. Чапаевская, 174
Тел. факс 2704717
Электронная почта: info@finstroy.ru
ИНН/КПП 6316051073/631301001
р/с _____ в банке _____
к/с _____
БИК _____

Представитель по доверенности

_____ / _____

Участник:

Гр. _____ (ФИО),
дата рождения: «__» ____ г. место рождения:
_____, паспорт серии № _____,
выдан «__» _____ 20__ г.
_____ (кем), код
подразделения ____ - ____, СНИЛС _____
адрес регистрации _____,
почтовый адрес: _____,

№ тел. _____, e-mail: _____

_____ / _____

Приложение № 1
к Договору № ____ от «__» _____ 202__ г.
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

ПЛАН
объекта долевого строительства

Секция (Дом) № ____
Этаж _____

Застройщик:

_____ / _____

Участник:

