

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Самара

«___» _____ 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Поволжская строительная корпорация», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Ормашова А.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____ г.р., паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые, «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является участие в долевом строительстве многоквартирной жилой застройки (высотной застройки) по адресу: г. Самара, Куйбышевский район, ул. Белорусская. Жилой дом и подземная автостоянка (далее – Жилая застройка), в части *Квартиры №* (строит.) ____ на ____ этаже, общей площадью (без учета площади балконов и/или лоджий) ____ кв.м., в том числе жилой ____ кв.м., фактической суммарной (подлежащей оплате) площадью, включающей площадь балконов и/или лоджий (с понижающими коэффициентами) ____ кв.м., в том числе площадь балконов и/или лоджий (с понижающими коэффициентами) ____ кв.м., именуемая в дальнейшем «*Квартира*».

1.2. Общая площадь и планировка *Квартиры* по настоящему Договору определена проектной документацией и подлежит уточнению после завершения строительства по фактическим данным обмера общей площади на основании технического паспорта (иной технической документации).

1.3. Ориентировочный срок окончания строительно-монтажных работ и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома 16 сентября 2023г. Срок передачи *Квартиры* Участнику – в течение шести месяцев со дня получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

При невозможности передать жилую застройку в эксплуатацию в срок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию, посредством оформления и подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

1.4. Настоящим договором Сторонами допускается возможность досрочного ввода жилого дома в эксплуатацию.

1.5. Основанием для заключения настоящего договора и привлечения денежных средств Участника является:

- Договор аренды № 73а земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от 20.09.2017г., кадастровый номер земельного участка 63:01:0411006:2380;
- Разрешение на строительство № 63-301000-40-2020 от 27.02.2020г.

1.6. Застройщик гарантирует, что *Квартира*, являющаяся предметом настоящего Договора, ранее никому не переуступлена, не заложена, не продана, не является предметом спора по иску третьих лиц.

1.7. Участник настоящим дает согласие на обработку и использование персональных данных в соответствии с законодательством РФ.

2. Сумма договора и порядок расчетов

2.1. Для расчетов по настоящему договору сторонами принимается общая площадь *Квартиры* в размере ____ кв.м. с учетом площади лоджий и/или балконов (с применением понижающих коэффициентов).

Общая стоимость *Квартиры*, указанной в пункте 1.1 настоящего договора, составляет _____ (_____) руб. ____ коп.

2.2. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит при условии единовременной оплаты цены договора и/или отсутствия расхождения проектной (условно-строительной площади указанной в п. 1.1. настоящего договора) и фактической (установленной при обмере по окончанию строительства) площади *Квартиры*, с учётом площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых (с коэффициентами).

Цена Договора в размере 100 % должна быть уплачена в срок, определённый настоящим договором.

2.3. Оплата цены договора производится с использованием Эскроу счёта.

Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

Депонент: _____ (ФИО Участника)

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Поволжская строительная корпорация»

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____ рублей _____ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 2.3 настоящего Договора.

2.4. Обязательства Участника по оплате стоимости Квартиры считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет эскроу.

2.5. Срок условного депонирования денежных средств, не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.3 настоящего договора.

Обязательным условием договора счета-эскроу, является положение о том, что денежные средства после раскрытия счета-эскроу в пользу Застройщика направляются в соответствии с условиями кредитного договора заключенного между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Возвести (построить) жилую застройку и Квартиру в точном соответствии с условиями настоящего договора и выполнить все необходимые работы, предусмотренные документами по строительству, получить разрешение на ввод в эксплуатацию жилой застройки.

3.1.2. Передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи, а Участник обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в сроки, указанные в Уведомлении Застройщика о завершении строительства и готовности к передаче Квартиры Участнику. При уклонении Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 месяцев вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. Непринятие Участником Квартиры в указанный срок не освобождает его от уплаты коммунальных платежей, при этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшими к Участнику.

3.1.3. Предоставить Участнику все имеющиеся у Застройщика документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в регистрирующий орган.

3.2. Участник принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. Произвести своевременно оплату Квартиры в соответствии со всеми условиями настоящего Договора.

3.2.2. Нести затраты по содержанию и эксплуатации жилого дома пропорционально размеру доли Участника в общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а

также платы за коммунальные услуги возникает у Участника с момента получения Квартиры от Застройщика по Акту приема-передачи под отделку.

3.2.3. Использовать Квартиру в соответствии с ее назначением.

Участник обязуется не производить перепланировку Квартиры без согласования с Застройщиком, не производить изменения и переделки местоположения электрооборудования и приборов учета, не переносить проектные стояки отопления, канализации и водоснабжения до момента сдачи дома Государственной инспекции строительного надзора Самарской области. В противном случае, Участник обязан компенсировать затраты Застройщика по приведению Квартиры в первоначальное состояние и, в случае наличия таковых, возместить третьим лицам убытки, причиненные в результате таких изменений.

3.2.4. Размещать внешний агрегат системы кондиционирования только в специально отведенных местах.

3.2.5. До получения Квартиры по акту приема-передачи Участник не имеет права без разрешения Застройщика находиться на строительной площадке (в строящемся многоэтажном жилом доме), производить отделочные и иные работы в Квартире, пользоваться Квартирой.

3.2.6. Участник обязан приступить к принятию Квартиры по Акту приема-передачи под отделку в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента извещения Застройщиком, в том числе и посредством электронной почты, телефонной связи, указанных Участником в разделе 11 настоящего договора, о готовности к передаче Квартиры.

3.2.7. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры под отделку Участник осведомлен и согласен с тем, что Квартира, предусмотренная п. 1.1. настоящего договора и подлежащая оформлению в собственность, включена в единый комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома, и Участник настоящим договором подтверждает свое согласие на заключение договора на управление и техническое обслуживание жилого дома с управляющей организацией, выбранной в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. После подписания акта приема-передачи *Квартиры*, ответственность за сохранность Квартиры, оборудования и имущества, находящегося в Квартире переходит на Участника.

3.2.8. Не заключение договора с эксплуатирующей организацией или отсутствие членства Участника в ТСЖ, а также нарушение иных обязательств, предусмотренных п. 3.2. Договора не освобождает Участника от обязанности нести необходимые расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Квартиры и доли в праве общей собственности на общее имущество жилого дома.

3.2.9. Расходы по подготовке документов к государственной регистрации и государственная регистрация права собственности на Квартиру, в том числе государственные пошлины, регистрационные сборы и прочие подобные расходы, несет Участник. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется с участием представителя Застройщика.

3.2.10. За изменения государственными органами порядка оформления документов в Органе технической инвентаризации по г. Самара, Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, МФЦ и др. органах, и возможного увеличения сроков регистрации права собственности Участника на Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, Застройщик ответственность не несет.

3.2.11. Участник обязан в течение 2 (двух) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Квартиры для оформления права собственности, подать документы и зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации и картографии по Самарской области право собственности на Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего договора.

3.3. Стороны обязаны совместно в день подписания настоящего Договора, обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области для государственной регистрации настоящего Договора.

Расходы по регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области несет Участник.

3.4. Если по окончании строительства по данным технического паспорта (иной технической документации) имеется расхождение фактической общей площади Квартиры с проектной общей площадью, указанной в п.1.1. настоящего договора, то стоимость Квартиры подлежит перерасчету и оплате в течение 10 дней с момента письменного уведомления Застройщиком Участника о необходимости доплаты денежных средств. Участник доплачивает за дополнительные

квадратные метры Застройщику по цене одного квадратного метра, сложившейся на момент окончания строительства. В случае расхождения фактической общей площади Квартиры более трех квадратных метров Застройщик производит возврат денежных средств по цене одного квадратного метра, равной стоимости одного квадратного метра по Договору. График возврата денежных средств определяется финансовыми возможностями Застройщика. Застройщик не несет ответственности за изменение площади Квартиры в результате ее перепланировки или отделки. Окончательный расчет по договору оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору. Площадь лоджий и балконов перерасчету с применением коэффициентов не подлежит. В случае расхождения сведений технической документации Застройщика с технической документацией Участника, стороны пришли к соглашению считать верными данные Застройщика.

3.5. До заключения настоящего договора, Участник подтверждает, что ему предоставлена полная и достоверная информация о потребительских свойствах и характеристиках Квартиры, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора, о местоположении строящегося многоквартирного дома, о составе и месте расположения общего имущества многоквартирного дома.

3.6. План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры, местоположение Квартиры на этаже Жилого дома приведены в Приложении №1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

4. Уступка прав по договору

4.1. Уступка Участником своих прав и обязанностей по настоящему договору допускается при следующих условиях: полной оплаты стоимости Квартиры по настоящему договору, с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.2. Участник обязан предоставить новому Участнику долевого строительства (Правопреемнику) надлежащее подтверждение полной оплаты цены настоящего договора, в размере, установленном п. 2.1 настоящего договора.

4.3. Участник обязан направить в адрес Застройщика уведомление о предстоящей уступке своих прав и обязанностей по настоящему договору с приложением проекта договора уступки прав и обязанностей, подписанного Участником и Правопреемником, а также согласие на обработку персональных данных сторон данного договора уступки прав и обязанностей. Уведомление направляется заказным письмом с описью вложения по адресу Застройщика, указанному в настоящем договоре либо путем нарочной доставки в офис Застройщика с отметкой о вручении.

4.4. Участник обязан в обязательном порядке уведомить Правопреемника в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему договору, о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке путем предоставления оригинала договора уступки с отметкой о государственной регистрации данного договора уступки, а также уведомить Правопреемника о последствиях несоблюдения положений ч. 3 ст. 382 ГК РФ (*Если должник не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство должника прекращается его исполнением первоначальному кредитору, произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу*).

4.4. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по настоящему договору, срок передачи Квартиры лицу, которому была произведена уступка прав (далее - Правопреемник) после даты сдачи дома в эксплуатацию, указанной в 1.3, устанавливается по дополнительному согласованию между Правопреемником и Застройщиком.

4.5. Уступка прав и обязанностей по настоящему договору в части неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему договору не допускается.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае нарушения установленного графиком платежей срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены настоящего договора за каждый день просрочки исполнения обязательства.

5.2. За нарушение условия п. 4.5 настоящего договора, Участник обязуется выплатить Застройщику штраф в размере 50% от цены настоящего договора.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником п. 4.3 настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 5% от цены договора.

5.4. В иных случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, Сторона, допустившая нарушения уплачивает штрафы, пени, возмещает убытки, в том числе в случае уклонения Участника, от подписания Акта приема-передачи, Участник обязуется выплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ от цены настоящего договора за каждый день просрочки исполнения обязательства и возместить Застройщику причиненные убытки сверх неустойки.

5.5. Участник несет материальную ответственность перед третьими лицами за вред, причиненный путем повреждения коммуникаций в результате проведения ремонтно-строительных работ в Квартире.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки Квартиры, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также при процессе его эксплуатации либо в следствие ненадлежащего ремонта, проведенного Участником.

5.7. Вопросы ответственности Сторон, не оговоренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

6. Обеспечение исполнения обязательств по договору

6.1. В связи с использованием счетов - эскроу для оплаты цены договора, Застройщик, не производит отчисления (взносы) в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» денежных средств.

7. Непреодолимая сила (форс-мажорные обстоятельства)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение 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 также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, бездействие властей возникших во время действия настоящего договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 7.1. настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному договору.

7.3. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п. 7.2, то она обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

7.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 7.1. настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1, и их последствия продолжают действовать более 90 календарных дней, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров, а достигнутые договоренности оформлять в виде дополнительных соглашений, подписанных представителями обеих Сторон.

8.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.3. До передачи спора на рассмотрение в судебном порядке Стороны примут меры к его урегулированию в претензионном порядке. Претензия должна быть направлена почтой в письменном виде заказным письмом с описью вложения. По полученной претензии Сторона должна дать письменный ответ по существу в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

9. Срок действия договора. Порядок расторжения договора

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонам, и подлежит обязательной государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Стороны могут расторгнуть настоящий договор по соглашению между собой, а также в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

10. Заключительные положения

10.1. Застройщик не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны Сторонами с последующей регистрацией в регистрирующем органе.

10.3. Все Приложения к настоящему Договору, согласованные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

10.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Участник обязан незамедлительно, в течение не более 5 (Пяти) рабочих дней, уведомить Застройщика заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и(или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

При смене имени (фамилии) Участник обязан, в течение 10 рабочих дней, с момента смены, предоставить Застройщику нотариально заверенные копии документа, подтверждающие смену, либо оригинал справки из паспортного стола.

Подписанием настоящего договора, Участник дает согласие Застройщику на использование, хранение и передачу своих персональных данных в рамках исполнения настоящего договора, на передачу Застройщиком Участнику информации и уведомлений посредством использования сотовой связи (SMS –сообщения) и электронной почты. Номер сотового телефона, адрес электронной почты, почтовый индекс Участника, в обязательном порядке, должны быть указаны в разделе «АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН» настоящего договора.

10.5. Квартира считается готовой к передаче Участнику при условии выполнения следующих работ:

- установка оконных блоков;
- установка временной входной двери из ДВП;
- монтаж стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации (без установки сантехнического оборудования и разводки по квартире);
- монтаж системы отопления (без окраски приборов и трубопроводов);
- установка счетчиков холодного и горячего водоснабжения и электроснабжения;
- установка квартирного щитка с вводным автоматическим выключателем.

Квартира передается Участнику без какой-либо отделки (без черновых/чистовых работ): без устройства стяжки пола, без оштукатуривания стен, без устройства электрической проводки, без остекления балконов/лоджий

10.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет три года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня

подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.7. Передача Квартиры Участнику по акту приема-передачи свидетельствует о выполнении Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

10.5. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

10.6. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1. План Квартиры с указанием проектных данных планировки, расположение на этаже.

- Приложение №2. Основные характеристики многоквартирного дома и жилого (нежилого) помещения (Квартиры).

11. Адреса и реквизиты сторон

«Застройщик»

**ООО «Специализированный
застройщик «Поволжская строительная
корпорация»**

443080, г. Самара, ул. Гастелло, д. 46,
этаж 2, офис н29

ОГРН 1166313051695

ИНН 6316217071 КПП 631601001

Р/с 40702810054400038377

Поволжский банк ПАО СБЕРБАНК

К/с 30101810200000000607

БИК 043601607

Генеральный директор

_____/Ормашов А.А.

«Участник»

Дата рождения: _____ г.р.,

Паспорт: _____, выдан _____, код
подразделения _____

Место регистрации: _____

Тел.:

_____/_____

План Квартиры № _____ на _____ этаже

_____ / **А.А. Ормашов**

_____ / _____

Основные характеристики многоквартирного дома (Объекта) и жилого (нежилого) помещения (Квартиры)

1	Количество этажей многоквартирного дома, в котором расположена Квартира	
2	Общая площадь многоквартирного дома, в котором расположена Квартира	
4	Материал наружных стен многоквартирного дома, в котором расположена Квартира	
5	Материал поэтажных перекрытий многоквартирного дома, в котором расположена Квартира	
6	Класс энергоэффективности многоквартирного дома, в котором расположена Квартира	
7	Класс сейсмостойкости многоквартирного дома, в котором расположена Квартира	
8	Адрес расположения многоквартирного дома	
8	Назначение Квартиры	
9	Этаж, на котором расположена Квартира	
10	Общая площадь Квартиры	
11	Количество и площадь комнат в Квартире:	
12	Количество и площадь подсобных помещений в Квартире	1 (один) балкон, площадью (с понижающим коэффициентом) – 1 (один) коридор – 1 (один) сан. узел – 1 (одна) кухня –
13	Количество и площадь иных (кроме подсобных) нежилых помещений в Квартире	Отсутствуют

_____ / А.А. Ормашов

_____ / _____