

ДОГОВОР № 51-__ - __
участия в долевом строительстве

г. Самара

_____ 2021 г.

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице гр. _____, действующей на основании доверенности от 11.10.2019, зарегистрированной в реестре за № 63/159-н/63-2019-3-1087, удостоверенной нотариусом г. Самары Шевцовой Светланой Юрьевной, с одной стороны, и

Гражданка _____, именуемая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом № __ (количество этажей – 10, из них 1 подземный), общей площадью _____ кв.м.** (по генеральному плану, в дальнейшем «жилой дом», «объект») объекта «**Многоэтажные жилые дома А-51**», расположенного по адресу: **Самарская область, Волжский район, пос.г.т. Смышляевка**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать соответствующий объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену, и принять в собственность объект долевого строительства – жилое помещение: **однокомнатную квартиру (далее — Квартира), расположенную на __ этаже, секция № __, строительный номер __, расчетной площадью — _____ кв. м., жилая площадь – _____ кв.м. (жилая комната 1 - _____ кв.м.), площадь помещений вспомогательного использования: сан.узел - _____ кв.м., коридор - _____ кв.м., кухня - _____ кв.м., лоджия - 2,60 кв.м.**

1.2. План Квартиры, строительство которой финансируется Дольщиком по настоящему договору, указан в приложении к настоящему договору.

1.3. Объем выполняемых Застройщиком работ в Квартире указан в п.п. 5.1, 5.2 настоящего договора.

1.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства жилого дома содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена на сайтах www.наш.дом.рф, www.кошелевпроект.рф, оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

2. Цена договора.

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) объекта долевого строительства — Квартиры, является источником целевого финансирования и не подлежит обложению НДС.

2.2. Цена договора составляет _____ рублей (_____), которая определяется как произведение цены 1 кв.м. на момент заключения настоящего договора и общей площади квартиры, с учетом площади лоджий и/или балконов с понижающим коэффициентом 0,5.

Стоимость квадратного метра включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 9 % от цены квадратного метра (НДС не облагается).

2.3. Дольщик уплачивает цену Договора в размере _____ рублей (_____) следующем порядке:
- _____ рублей (Один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек) в срок не позднее 31.03.2023 за счет собственных средств;

2.3.1 **Дольщик открывает счет эскроу в соответствии с условиями настоящего Договора.**

2.3.1.1. В соответствии с 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» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства (Дольщик), выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору счет эскроу, открытый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк).

Корреспондентский счет: 30101810200000000607

БИК: 043601607

ИНН: 7707083893

КПП: 773601001

e-mail: Escrow_Sberbank@sberbank.ru;

Телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

2.3.1.2. Застройщик и Дольщик, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

– Общих условий договора счета эскроу, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу www.sberbank.ru (далее – Правила);

– Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

2.3.1.3. Застройщик и Дольщик выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в качестве Бенефициара и Депонента, соответственно, в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк оферт Застройщика и Дольщика

Застройщик _____

Дольщик _____

путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями договора счета эскроу, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке;

Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Дольщика (Депонента).

2.3.1.4. Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Дольщику передать ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

2.3.1.5. Предоставляя в ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Дольщик действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Застройщика в части оферты Застройщика на основании предоставленных Застройщиком полномочий.

2.3.1.6. Предоставление Дольщиком в ПАО Сбербанк Договора участия в строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

2.3.1.7. Существенными условиями Договора счета эскроу являются следующие условия Договора участия в строительстве:

- 1) Бенефициар – **Акционерное Общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ – ПРОЕКТ САМАРА»** (ОГРН 1136312010999 ИНН 6312134360)..
- 2) Депонент – Смирнова Дарья Валерьевна 02.05.1984 года рождения, место рождения: гор. Куйбышев, СНИЛС 142-834-370 56 паспорт серии 36 15 № 077634, код подразделения: 630-008, выдан Отделением УФМС России по Самарской области в Красноглинском районе гор. Самары 08.10.2015 года, зарегистрированная по адресу: 443112, Самарская обл, Самара г, Управленческий п, Парижской Коммуны ул, дом 20/5, квартира 71, Телефон мобильный: 79277040284, Email:
- 3) Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.
Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.
Почтовый адрес: 443080, г. Самара, ул. Московское шоссе, 15
Реквизиты: ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537
БИК 043601607
Корр/счет 30101810200000000607
Телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских
- 4) Объект долевого строительства – объект, поименованный в пункте 1.1. настоящего Договора.
Разрешение на строительство № 63-507103-143-2021 от 18.08.2021 выдано Министерством строительства Самарской области.
- 5) Депонируемая сумма – 1 954 000,00 рублей (Один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек).
- 6) Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу:
 - 6.1) Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – 31.03.2023;
 - 6.2) Источники формирования Депонируемой суммы:
 - 1 954 000,00 рублей (Один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек) - собственные средства Депонента.
 - 6.3) Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по следующему графику:
 - 1 954 000,00 рублей (Один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек) в срок не позднее 31.03.2023 за счет собственных средств;
 - 6.4) Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации
- 7) Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации – 2 квартал 2023 года.
- 8) Реквизиты расчетного счета Застройщика, на который ПАО Сбербанк переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу – № 40702810254400057815 открыт в Поволжском банке ПАО Сбербанк, БИК043601607
- 9) Реквизиты банковского счета Дольщика, на который ПАО Сбербанк переводит депонируемую сумму со счета эскроу денежные средства со счета эскроу в случае неполучения ПАО Сбербанк указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством № 40817810654403320717 в БИК 043601607.

2.3.1.8. В течение 2 (двух) рабочих дней с даты заключения Договора счета эскроу Договора Дольщик обязан предоставить заверенную им копию договора эскроу в любое отделение АО «КОШЕЛЕВ-БАНК».

2.3.2. Дольщик в течение одного рабочего дня с момента подписания настоящего Договора, открывает безотзывный, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в АО «КОШЕЛЕВ-БАНК» (далее Банк) в пользу Застройщика, со следующими условиями открытия и оплаты:

- Срок действия Аккредитива – в течение 30 (тридцати) дней с момента открытия аккредитива, с возможной пролонгацией его срока действия;

- Счетом Получателя средств по Аккредитиву является счет эскроу, открытый Дольщиком в соответствии с условиями пункта 2.3.1 настоящего Договора.

- Условием оплаты аккредитива является предоставление Застройщиком Банку заверенной копии зарегистрированного Застройщик _____ Дольщик _____

органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним договора участия в долевом строительстве. Оплата аккредитива производится в срок не позднее 5 дней с момента выполнения Застройщиком условия оплаты, оговоренного в настоящем пункте.

- Затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Дольщика в соответствии с тарифами Банка.

- Сведения о Банке:

АО «КОШЕЛЕВ-БАНК» (в том числе любой его филиал и отделение на территории РФ)

ИНН 5260059340

КПП 631501001

БИК 043601742

ОГРН 1025200001661

К/с 30101810236010000742 в Отделении по Самарской области Волго-Вятского главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Самара)

Адрес: 443100, г. Самара, ул. Маяковского, д. 14

2.4. Закрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет эскроу в, указанный в пункте 2.3.1 настоящего договора;

- по истечении срока действия аккредитива.

2.5. В случае если настоящий Договор по каким-либо причинам (за исключением случая, оговоренного в п. 2.6 настоящего договора) не будет зарегистрирован в течение 60 календарных дней с момента его подписания, денежные средства с аккредитива будут возвращены Дольщику по истечении срока действия аккредитива.

Если на счет эскроу, указанный в пункте 2.3.1. настоящего договора, не поступят денежные средства с аккредитива, открытого в соответствии с условиями настоящего Договора, по причинам, вызванным действиями Дольщика, а также в случае, если аккредитив окажется закрытым к моменту фактического получения Договора с государственной регистрации по причине приостановки или задержки последней, в связи с истечением срока действия аккредитива, Дольщик будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо оплатить цену договора, указанную в п. 2.3 настоящего договора путем перечисления денежных средств на счет эскроу, указанный в пункте 2.3.1. настоящего договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего договора. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, денежные средства не будут перечислены на счет эскроу, указанный в пункте 2.3.1. настоящего договора, с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя имел такую возможность (в частности, Застройщик или его представители не получили вовремя договор с регистрацией, не обратились вовремя в Банк за исполнением аккредитива, хотя имели такую возможность), Дольщик не будет считаться просрочившим уплату суммы взноса. При этом, однако, Дольщик будет обязан внести денежные средства в полном объеме на счет эскроу, указанный в пункте 2.3.1. настоящего договора, в течение 1 (Одной) недели по истечении срока действия аккредитива.

2.6. В случае возникновения у Банка сомнений в тождестве документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива) Дольщик обязан подтвердить Банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (Одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

2.7. Положения пунктов 2.4-2.6 настоящего Договора, рассматриваются Сторонами, как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате части цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) настоящего Договора. Положения пунктов 2.4-2.6 Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты части цены Договора, а в части правил открытия аккредитива и счета эскроу они будут рассматриваться, как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.8. Обязательства Дольщика по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет эскроу, указанный в пункте 2.3.1. настоящего договора.

2.9. Цена договора может быть изменена Застройщиком (с подписанием соглашения сторон) в связи с повышением степени строительной готовности объекта на любом этапе строительства до подписания акта приема-передачи доли, указанного в п.6.1. настоящего договора. Застройщик письменно извещает об этом другую сторону. Оплаченная Дольщиком часть стоимости квартиры изменению не подлежит.

3. Сроки строительства.

3.1. Срок выполнения Застройщиком строительного-монтажных работ в объеме, указанном в п.п. 5.1, 5.2 настоящего Договора — 2 квартал 2023 года.

В случае если выполнение указанных работ не может быть завершено в данный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до его истечения направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.

3.2. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию указывается в проектной декларации — 2 квартал 2023 года.

3.3. В случае если получение разрешения на ввод в эксплуатацию не может быть завершено в данный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до его истечения направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.

3.4. Квартира передается Дольщику для оформления права собственности после получения разрешения на ввод жилого
Застройщик _____ Дольщик _____

дома в эксплуатацию в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ в 3 квартале 2023 года.

3.5. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При этом Застройщик вправе отступить от положений Сводов правил (СП), Строительных норм и правил (СНиП), Государственных стандартов (ГОСТ), иных норм и правил, регламентирующих работы по строительству, монтажу инженерных систем, отделочным работам, которые в соответствии с законодательством РФ подлежат применению на добровольной основе (носят рекомендательный характер).

3.6. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет со дня передачи объекта долевого строительства Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства.

3.7. Гарантии качества, выдаваемые Застройщиком, не распространяются на случаи, когда Дольщик не соблюдает установленные правила пользования помещениями в жилом доме и/или правила содержания общего имущества.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Дольщик имеет право:

4.1.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

4.1.2. Требовать от Застройщика исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4.2. Дольщик обязан:

4.2.1. Оплатить цену договора в полном объеме, в порядке и в сроки, предусмотренные ст. 2. Настоящего Договора.

4.2.2. С момента передачи Квартиры оплачивать коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, в т.ч. указанного в п. 9.2., иные необходимые платежи. Не заключение Дольщиком договора с обслуживающей организацией не освобождает его от участия в расходах по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, Квартиры и от оплаты коммунальных услуг.

4.2.3. Самостоятельно, за свой счет оформить право собственности на Квартиру не позднее 60 (Шестидесяти) дней с момента подписания акта приема-передачи. Государственная регистрация права собственности Дольщика является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

4.3. Застройщик обязан:

4.3.1. Построить (создать) многоквартирный жилой дом.

4.3.2. Осуществлять контроль над качеством строительных работ, осуществлять технический надзор за их соответствием обязательным к применению в соответствии с законодательством РФ нормам и правилам, техническим регламентам, принимать все необходимые меры для своевременной сдачи объекта в эксплуатацию.

4.3.3. Информировать Дольщика по его запросу о ходе строительства.

4.3.4. По вводу объекта в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру в соответствии с условиями настоящего договора.

4.3.5. Передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика, необходимые для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, в установленные законом сроки.

4.4. Застройщик имеет право:

4.4.1. Самостоятельно определять подрядные строительные организации и заключать с ними договоры строительного подряда на строительство объекта.

4.4.2. Определять порядок управления и эксплуатации жилого дома до передачи права собственности на более чем пятьдесят процентов площадей жилых и нежилых помещений дома в собственность участников долевого строительства объекта

4.5. В случае, если Дольщик не исполняет свои обязательства перед Застройщиком по любому основанию, у Застройщика возникает право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. Неустойки, предусмотренные настоящим Договором, взыскиваются Застройщиком из части оплаты Цены договора за счет собственных средств Дольщика.

4.6. Стороны несут так же другие права и обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

5. Объемы строительного-монтажных работ.

5.1. Застройщик осуществляет следующие строительные-монтажные работы на объекте:

устройство фундамента, кирпичная кладка стен из силикатного кирпича, монтаж сборного железобетонного перекрытия, керамзитобетонные перегородки, утепление и наружную отделку фасада, кровля совмещённая, рулонная с внутренним водостоком, строительство инженерных сетей: электроснабжения, водоснабжения и канализации, отопления, горячего водоснабжения, благоустройство территории вокруг объекта в объеме утвержденного проекта, отделочные работы в местах общего пользования в объеме утвержденного проекта. Класс энергетической эффективности многоквартирного дома - высокий категории «В», сейсмостойкость до 6 баллов.

5.2. Застройщик выполняет работы в Квартире в соответствии с проектом, в следующем объеме:

Общестроительные работы:

Полы - цементно-песчаная стяжка, включая лоджию;

Стены - штукатурка откосов входной двери и оконных откосов, внутренних поверхностей стен, перегородок

устройство межкомнатных перегородок;

установка входной двери в Квартиру;

установка оконных блоков, остекление-стеклопакет, установка подоконников.

Застройщик _____

Дольщик _____

Водопровод, канализация:

ввод водопровода холодной и горячей воды, с установкой приборов учета холодного и горячего водоснабжения; выпуск канализации.

Электроснабжение:

ввод в Квартиру кабеля с установкой квартирного щита, внутренняя разводка кабеля, в соответствии с утверждённым проектом. В с/у предусмотреть вывод под встраиваемый светильник в натяжной потолок, розетка под стиральную машину.

установка прибора учета электроэнергии в этажных щитах.

Отопление:

монтаж системы центрального отопления с установкой радиаторов согласно утвержденного проекта.

5.3. Застройщик выполняет работы по чистовой отделке в Квартире в следующем объеме:

Отделка жилых комнат:

Стены – жидкие (или бумажные) обои; Пол – ламинат, класс 32, установка плинтусов из ПВХ

Потолок – натяжной потолок;

Отделка кухонь:

Стены – жидкие (или бумажные) обои;

Пол – ламинат, класс 32, установка плинтусов из ПВХ;

Потолок – натяжной потолок;

Устанавливается стальная мойка со смесителем;

Установка патронов

Отделка внутриквартирных коридоров:

Стены – жидкие (или бумажные) обои;

Пол – ламинат, класс 32, установка плинтусов из ПВХ;

Потолок – натяжной потолок;

Установка патронов.

Отделка санузла:

Стены – керамическая плитка до потолка;

Пол – плитка керамическая;

Потолок – натяжной потолок.

Установка полотенцесушителя, стальной ванной, раковины с пьедесталом, (двух смесителей, в том числе одного смесителя с душевой лейкой), унитаза;

Установка потолочного светильника в с/у.

Установка межкомнатных дверей:

Отделка откосов входной двери и окон;

Установка вентиляционных решеток;

Электрическая разводка, с установкой и подключением розеток, выключателей и патронов.

5.4. Стороны допускают, что общая площадь Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения отдельных комнат, кухни и/или других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных и/или отделочных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры (не будет являться ухудшением качества) и существенным изменением размеров Квартиры. В случае расхождения по окончании строительства и/или окончании выполнения отделочных работ расчетной и фактической общей площади Квартиры не более чем на 1,0 (Одна целая ноль десятых) квадратных метра, определяемой по замерам организации, осуществляющей технический учет, расчеты сторон не подлежат изменению и основываются на площади, указанной в Договоре. Перерасчет не производится. На момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с характеристиками и потребительскими свойствами Квартиры, и примыкающих к ней помещений, а также ее расположением по отношению к иным помещениям многоквартирного дома.

6. Порядок приема-передачи Квартиры для оформления права собственности.

6.1 Застройщик обязуется в 3 квартале 2023 года после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Дольщику квартиру по акту приема-передачи, который необходим для оформления Дольщиком права собственности. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

6.2. Застройщик вправе исполнить принятые перед Дольщиком обязательства досрочно.

6.3. Дольщик обязуется в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о вводе жилого дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче в собственность, принять квартиру по акту приема-передачи.

При безосновательном уклонении Дольщика от принятия Квартиры и от подписания Акта приема-передачи или при безосновательном отказе Дольщика от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим пунктом для передачи Квартиры Дольщику, составляет односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры согласно п. 6.2. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

6.4. В случае, если Квартира будет передана Дольщику до момента ее полной оплаты, в т.ч. в случае досрочного исполнения обязательств Застройщиком, Квартира до ее полной оплаты будет находиться в залоге у Застройщика. Государственная регистрация обременения (ипотеки) осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на Квартиру. При государственной регистрации обременения (ипотеки) в соответствии с настоящим пунктом внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о Застройщике как Застройщик _____ Дольщик _____

залогодержателе осуществляется на основании настоящего Договора и Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.5. Дольщик не вправе отчуждать Квартиру другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения ее в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, а также не вправе без согласия Застройщика сдавать Квартиру по договору найма жилого помещения, аренды, передавать ее во временное безвозмездное пользование до момента оплаты полной стоимости Квартиры по Договору.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению их качества, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, дополнительно согласованный сторонами.

7.3. В случае просрочки, отказа или уклонения Дольщика (независимо от причин) от своевременного и полного внесения денежных средств согласно срока, установленного графиком платежей или условиями договора, более трёх раз в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, то Застройщик вправе в порядке, установленном действующим законодательством, отказаться от исполнения принятых на себя обязательств в одностороннем порядке без соблюдения судебных процедур и выплаты каких-либо процентов и штрафных санкций.

7.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает по требованию Застройщика 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.

7.5. Для определения даты и времени подачи пакета документов в регистрирующий орган, Дольщик в пределах указанного периода в п.7.6 договора обязан обратиться к Застройщику.

7.6. Если Дольщик в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, не предпримет действий по совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, Застройщик будет вправе считать настоящий Договор незаключенным и не связывающим его какими-либо обязательствами, и будет вправе заключить (и зарегистрировать) договор на данную Квартиру с любым третьим лицом.

7.7. В случае нарушения срока подписания Акта приема-передачи, Дольщик обязуется возместить Застройщику все его расходы эксплуатирующим/ресурсоснабжающим и иным организациям, в т.ч. связанные с сохранностью Квартиры на основании предоставленных Застройщиком подтверждающих расходы документов и выплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 % от общей стоимости Квартиры за каждый день просрочки.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу возвращаются Дольщику в соответствии с условиями договора счета эскроу без начисления процентов за пользование чужими денежными средствами.

8. Форс-мажорные обстоятельства.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, возникшее вследствие действия непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства).

8.2. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства, возникшие после подписания настоящего договора в результате непредвиденных и непредотвратимых событий чрезвычайного характера, таких как пожар, бури, наводнения, штормы, землетрясения, эпидемии и другие стихийные бедствия, война или военные действия, дефолт, забастовки, а также решения, действия (бездействие) федеральных либо региональных органов, органов местного самоуправления, прочих обстоятельств непреодолимой силы, приведших к невозможности исполнения или изменения условий настоящего Договора.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении и характере этих обстоятельств известить в письменном виде другую сторону без промедления, если сами такие обстоятельства не препятствуют такому извещению.

8.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по договору, о наступлении обстоятельств непреодолимой силы влечет за собой утрату права для этой Стороны ссылаться на эти обстоятельства.

8.5. Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.6. В случае, если указанные обстоятельства будут действовать более трёх месяцев и при невозможности, вследствие их возникновения, выполнения обязательств по настоящему Договору, стороны проводят взаимные консультации и согласуют меры, которые необходимо предпринять.

9. Особые условия.

9.1. Дольщик выражает свое согласие на возможное внесение в процессе строительства следующих изменений:

1) Генеральной проектной организацией – как в проект Объекта в целом, так и в части расположения отдельных объектов, входящих в его состав, в т.ч. в части изменения конфигураций конструкций объекта долевого строительства, созданных для зонирования его внутренних помещений, а также изменений, связанных с расположением коммуникационных шахт и несущих конструкций, с изменением фасада жилого дома;

2) Застройщиком – в градостроительный план земельных участков, указанных в пункте 9.2. настоящего договора; при
Застройщик _____ Дольщик _____

условии, что указанные изменения не будут противоречить требованиям Градостроительного кодекса РФ, действующих СНИП и иных нормативно-правовых актов. В случае внесения изменений в план Квартиры или изменения срока завершения строительства объекта стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение об изменении указанных условий настоящего Договора, если иное не предусмотрено законодательством.

9.2 Строительство ведется на земельном участке, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование «многоэтажная жилая застройка», площадью 92 035 кв.м., кадастровый номер 63:17:0301007:14902, расположенный по адресу: Самарская область, Волжский район, пос.г.т. Смышляевка. Указанный земельный участок, совместно с находящимися на нём элементами озеленения, освещения и благоустройства, а также иными объектами, расположенными на земельном участке относятся к общему имуществу многоквартирного жилого дома (МКД) и переходят в общую долевую собственность собственников помещений в МКД.

9.3. Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора отсутствуют какие-либо притязания со стороны третьих лиц на Квартиру.

9.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее приемки Дольщиком несет Застройщик.

9.5. Настоящим Дольщик подтверждает свое полное и безоговорочное согласие на обработку его персональных данных, указанных в разделе 11 Договора, а также на получение рекламно-информационных рассылок в целях надлежащего исполнения Застройщиком Договора, поддержания связи с ним, осуществления телефонных звонков на указанный в Договоре номер телефона, осуществления отправки СМС сообщений, отправки электронных писем на указанный адрес электронной почты с целью направления информационных сообщений о ходе исполнения настоящего Договора, о ходе строительства Объекта, завершении строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, оповещения о строительстве новых объектов, проводимых Застройщиком акциях, мероприятиях, скидках и иных рекламно-информационных рассылок, а также для осуществления заочных опросов и т.д.

Настоящим Дольщик подтверждает, что номер телефона, указанный в разделе 11 Договора, принадлежит Дольщику.

Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия и может быть отозвано Дольщиком в любое время путем направления Застройщику письменного отказа. Исключение из списка рассылки будет осуществлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного отказа.

10. Заключительные положения.

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и действительны лишь в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

10.2. При изменении реквизитов (как-то: номер расчетного счета, адрес, телефон и т. П.) стороны, она в недельный срок извещает другую сторону о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты.

10.3. Во всем ином, не урегулированном в настоящем Договоре, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Застройщик без согласования с Участником долевого строительства имеет право образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 9.2. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 9.2. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.5. Настоящий договор составлен сторонами совместно в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – Дольщику, один – Застройщику, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

10.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.7. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

План квартиры - приложение на одном листе.

11. Адреса и реквизиты сторон.

Застройщик:

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА»

Адрес (место нахождения): 141310, Московская область, город Сергиев Посад, проспект Красной Армии, дом 156/1, комната №21,

ИНН 6312134360 КПП 504201001 ОГРН 1136312010999

Р/счет: 40702810254400057815 в Поволжском банке ПАО «Сбербанк России» г. Самара, БИК 043601607

к/счет 30101810200000000607

Телефон: (846) 331-30-00

Представитель по доверенности _____ / _____

М.П.

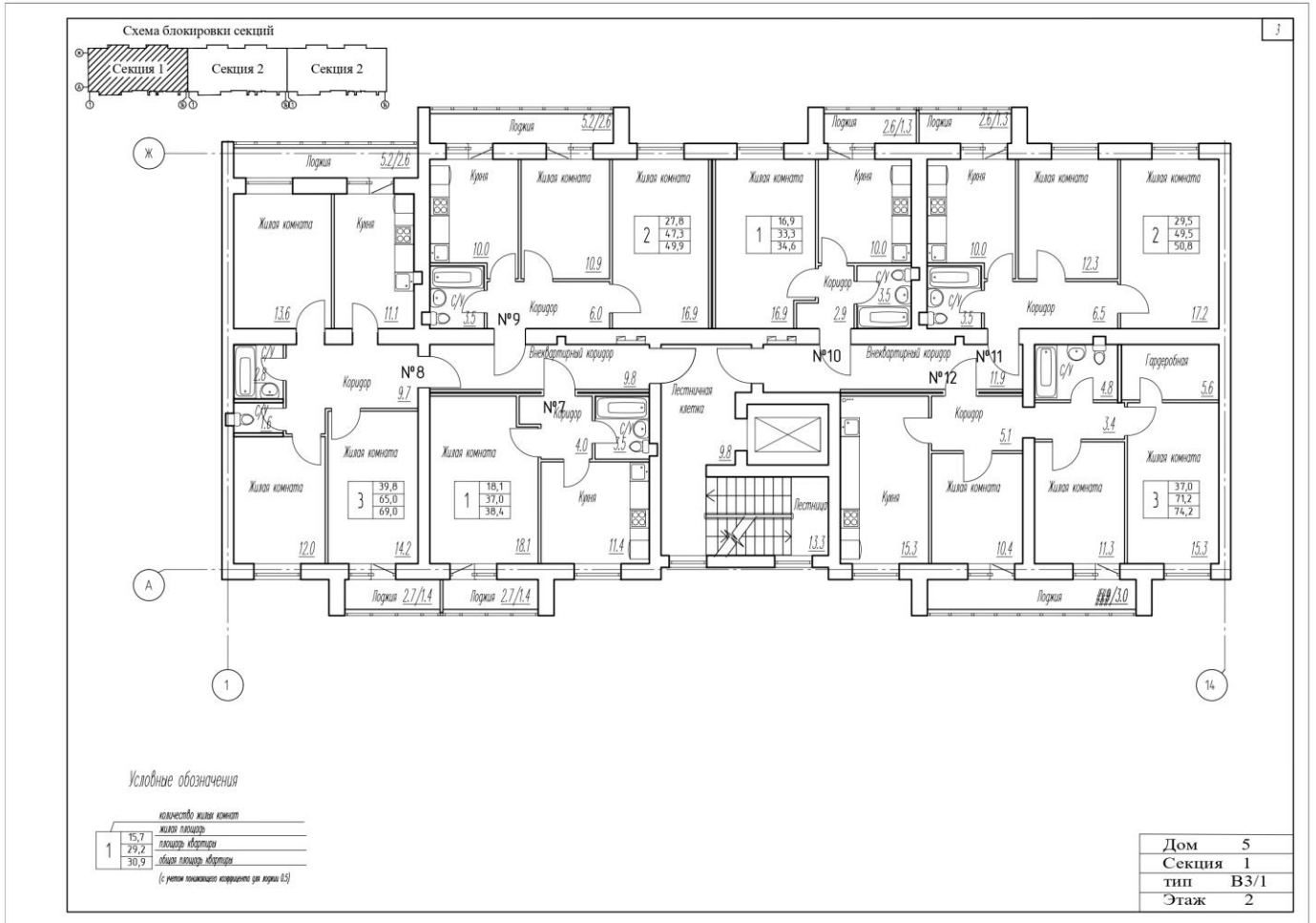
Застройщик _____

Дольщик _____

Дольщик _____ / _____

Застройщик _____

Дольщик _____



Дольщик _____ / _____

Застройщик: _____ / _____
 М.П.

Застройщик _____

Дольщик _____