

ДОГОВОР № М- к
участия в долевом строительстве

г. Самара

2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Великран - инвест», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Видманова Андрея Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
ФИО, ,

именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон об участии в долевом строительстве), а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему Договору **Участник долевого строительства** обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену, а **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить объект: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями и паркингом на пересечении проезда Георгия Митирева и проспекта К. Маркса в Октябрьском районе г.о. Самара» (далее по тексту настоящего Договора – «**жилой дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства.

1. Основные характеристики жилого дома в соответствии с проектной документацией	
Вид	Многоквартирный жилой дом/Новое строительство
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	28
Общая площадь многоквартирного жилого дома с учетом подземного паркинга)	24740,92 кв.м.
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные, железобетонные
Класс энергоэффективности	«А»
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов
2. Основные характеристики жилого помещения (квартиры)- Объекта	
Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение/ квартира
Этаж	
Секция	
Номер квартиры	
Количество комнат	
Площадь всех помещений, включаемых в площадь квартиры	кв.м.
Общая площадь, без учета площади балконов и лоджий с понижающими коэффициентами (коэфф.=	кв.м.

0,5 для лоджии, коэфф. =0,3 – для балкона, террасы)	
Площадь помещений вспомогательного назначения:	Кухня – кв.м. Коридор – кв.м. Санузел – кв.м. Санузел – кв.м
Жилая площадь	Жилая – кв.м. Жилая – кв.м
Площадь балконов и лоджий с понижающими коэффициентами, установленными действующими нормативно-правовыми актами (коэфф.= 0,5- для лоджии, коэфф.= 0,3 – для балкона, террасы, веранд)	Лоджия – кв.м.

План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), в том числе проектные размеры, планировка Объекта и его расположение на этаже указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.2. **Застройщик** осуществляет строительство жилого дома на основании разрешения на строительство №63-301000-152-2020 от 13.10.2020г., выданного Министерством строительства Самарской области; в установленном законодательством РФ порядке, на **земельном участке**, расположенном по адресу: г. Самара, Октябрьский район, пересечение проезда Георгия Митирева и проспекта Карла Маркса:

площадью 2751,00 кв. м, кадастровый номер:63:01:0620002:842, согласно **Договора купли-продажи** от 27.07.2021г., о чем сделана запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним номер регистрации 63:01:0620002:842-63/466/2021-7 от 05.08.2021г.,

Указанные земельные участки находятся в залоге у АО «Альфа-Банк».

1.3. При заключении настоящего Договора **Застройщик** предоставляет **Участнику долевого строительства** следующие гарантии:

1.3.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора допуски к проектным и строительным работам СРО, лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц **Застройщиком** получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.3.2. **Застройщик** гарантирует, что он опубликовал и/или разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ. **Участник долевого строительства** настоящим дает согласие на обработку и использование персональных данных в соответствии с законодательством РФ.

1.3.3. Срок ввода жилого дома эксплуатацию в соответствии с Проектной документацией – не позднее **17 августа 2024г.** Настоящим договором Сторонами допускается возможность досрочного ввода жилого дома в эксплуатацию.

1.3.4. При невозможности передать жилой дом в эксплуатацию в срок, указанный в п. 1.3.3. 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. Гарантийный срок на Объект равен 5 (Пяти) годам и устанавливается с момента передачи его первому Участнику долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику долевого строительства несет **Застройщик**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование передаваемого Участнику долевого строительства, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет три года. Гарантийный срок на элементы отделки и комплектации устанавливается производителем, но не менее 1 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1.5 **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, размещения каких-либо сооружений и объектов, инженерных технических устройств, в том числе и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организацией либо с **Застройщиком**, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

2.1. Цена договора составляет _____ рублей и определяется как произведение цены 1 кв.м общей приведенной площади Объекта и общей приведенной площади Объекта

В цену 1 кв. м ___ рублей общей приведенной площади Объекта, так же включаются оплата услуг Застройщика, возмещения затрат строительно-монтажных работ, отделочных работ, указанных в Приложении №2 к настоящему договору.

Общая приведенная площадь жилого помещения Объекта составляет ___ кв.м. и состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Работы, включаемые в обязанности эксплуатирующей организации или ТСЖ в соответствии с жилищным законодательством РФ, как то: подготовительные и профилактические работы по системе холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, специализированного общедомового технического оборудования; получения разрешения на эксплуатацию опасного производственного объекта, страхование опасного объекта, обучение персонала и пр. не входит в цену настоящего договора и осуществляется за счёт Участника долевого строительства. Расчёт производится с управляющей организацией либо ТСЖ соответственно единовременным платежом.

2.2. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит при условии единовременной оплаты цены договора, отсутствия расхождения проектной (**условно-строительной площадью** указанной в п. 1.1. настоящего договора) и фактической (установленной при обмере предприятием технической инвентаризации, согласно п. 4.2 настоящего договора) площади Объекта., 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 долевого строительства обязуется, в течение 3 дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, либо в рассрочку, определяемой соглашением Сторон, внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Альфа-Банк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (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:

Сумма Цены Договора в размере _____ рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств.

При этом:

Эскроу-агент:

Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК», сокращенное наименование АО «АЛЬФА-БАНК», (местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ИНН 7728168971, **КПП по месту нахождения 770801001, КПП крупнейшего налогоплательщика 997950001**, генеральная лицензия Банка России на

осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, к/с в ГУ Банка России по ЦФО № 30101810200000000593, БИК 044525593), ИНН 7728168971

Электронная почта: _____, тел.

Депонент

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Великран-инвест»

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 3 дней с даты государственной регистрации настоящего Договора одновременно.

2.4. Обязательства Дольщика по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет эскроу.

2.5. Срок условного депонирования денежных средств не позднее 17 ноября 2024г.

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 Застройщиком с АО «Альфа – Банк».

2.6. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы-предоставление уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

2.7. Участнику долевого строительства возвращаются денежные средства, размещённые на счёте эскроу в случае:

- окончания срока депонирования;

- при расторжении Договора по соглашению сторон или в судебном порядке;

- если Застройщик не в состоянии завершить проект либо при одностороннем отказе Застройщика от исполнения договора;

- если дольщик в одностороннем порядке расторгнет договор на основании п.7, ст.15.4, ФЗ от 30.12.2004г. № ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов».

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Возвести (построить) жилой дом и Объект в точном соответствии с условиями настоящего договора и выполнить все необходимые работы по благоустройству прилегающей к жилому дому территории по строительному адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, планировка территории в границах проезда Георгия Митирева, проспекта Карла Маркса, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения жилого дома и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию, а также при отсутствии нарушений условий договора, передать **Участнику долевого строительства** в установленный договором срок по Акту приема-передачи Объект, находящийся в вышеуказанном жилом доме и указанный в пункте 1.1. настоящего Договора.

3.1.2. Контролировать ход работ по строительству жилого дома в случае, если его строительство будет осуществляться с привлечением стороннего подрядчика.

3.1.3. Использовать денежные средства, полученные от **Участника долевого строительства**, исключительно по целевому назначению - на строительство (создание) Объекта.

3.1.4. Обеспечить сдачу жилого дома в эксплуатацию не позднее **3 квартала 2024 г.**

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект по Акту приема-передачи в течение 3-х месяцев после сдачи объекта в эксплуатацию, но не позднее 16 ноября 2024 года, а **Участник долевого строительства** обязан принять Объект по Акту приема-передачи в сроки, указанные в Уведомлении Застройщика о завершении строительства и готовности к передачи Объекта Участнику долевого строительства.

3.1.6. **Застройщик**, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, обязан направить **Участнику**

долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства жилого дома и о готовности Объекта к передаче.

3.1.7. Настоящим Договором Стороны предусматривают возможность досрочного исполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта.

3.1.8. **Застройщик** обязуется выполнить комплекс работ по строительству жилого дома, получить разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию с обеспечением качества строительно-монтажных работ в соответствии с Техническим регламентом и Сводом СНиП.

3.1.9. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что передаваемый Объект будет свободен от претензий третьих лиц.

3.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве денежные средства в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора

3.2.2. Нести затраты по содержанию и эксплуатации жилого дома пропорционально размеру доли **Участника долевого строительства** 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 долевого строительства** с момента получения объекта от **Застройщика** по Акту приема-передачи.

3.2.3. Использовать Объект в соответствии с его назначением.

3.2.4. **Участник долевого строительства** не вправе производить самовольную перепланировку и (или) реконструкцию подлежащего передачи Объекта, в том числе в части оборудования.

3.2.5. В течение действия настоящего договора и гарантийного срока, установленного в п.1.4. настоящего Договора, **Участник долевого строительства** обязуется не нарушать целостность Объекта, а так же фасада жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада жилого дома каких-либо сооружений и объектов, инженерных технических устройств, без согласования с эксплуатирующей организацией либо с **Застройщиком**.

3.2.6. **Участник долевого строительства** обязан приступить к принятию Объекта по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента извещения **Застройщиком**, в том числе и посредством электронной почты, телефонной связи, указанных **Участником долевого строительства** в разделе 11 настоящего договора, о готовности к передаче Объекта.

3.2.7. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта **Участник долевого строительства** вправе вступить в ТСЖ, а в целях обеспечения необходимой эксплуатации, ремонта и содержания в надлежащем состоянии мест общего пользования и жилого дома в целом – заключить договор с эксплуатирующей организацией.

3.2.8. **Участник долевого строительства** обязан в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта и постановки Объекта на кадастровый учёт, зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации и картографии по Самарской области право собственности на Объект, указанный в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.9. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

3.2.10. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В случае уступки Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору, срок передачи Объекта долевого строительства лицу, которому была произведена уступка прав требования (далее - Правопреемник) после даты сдачи дома в эксплуатацию, указанной в 1.3.3 и 3.1.5, устанавливается по дополнительному согласованию между Правопреемником и **Застройщиком**.

Участник долевого строительства, с целью подтверждения добросовестности исполнения своих обязательств, вправе обратиться к **Застройщику** за согласием на уступку прав, а в случае

использования кредитных денежных средств на оплату цены договора, Участник долевого строительства, обязан обратиться в Банк за согласием на уступку прав.

Возможные затраты Застройщика, связанные с выдачей согласия Застройщика, как то проверка, оформление и выдача документов, могут быть компенсированы Участником долевого строительства по отдельному соглашению.

В случае уступки прав требований по настоящему договору без получения на то согласия Застройщика, Правопреемник либо Участник долевого строительства (с соблюдением требований о законодательства о защите персональных данных) обязаны, в течение 5-рабочих дней с даты государственной регистрации уступки прав требования предоставить Застройщику копию договора уступки прав требования и иные сведения, необходимые Застройщику для исполнения им обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, в том числе для своевременной передачи Объекта долевого строительства Правопреемнику.

3.3. Не заключение договора с эксплуатирующей организацией или отсутствие членства **Участника долевого строительства** в ТСЖ, а также нарушение иных обязательств, предусмотренных п. 3.2. Договора не освобождает **Участника долевого строительства**, после подписания Акта приема передачи иного передаточного документа от обязанности нести необходимые расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта и доли в праве общей собственности на общее имущество.

3.4. Стороны обязаны совместно в течение 7 (Семи) дней, с даты подписания настоящего Договора, обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области для государственной регистрации настоящего Договора.

В противном случае заинтересованная сторона вправе заявить об отказе от заключения Договора.

Расходы по своей части по регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области несет **Участник долевого строительства**.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

4.1. **Застройщик** вправе передать **Участнику долевого строительства** Объект, площадь которого отличается от указанной в п.1.1. настоящего договора в большую или меньшую сторону.

4.2. Площадь Объекта определяется проектно-сметной документацией и подлежит уточнению после завершения строительства по фактическим данным обмера площади Объекта, с учётом площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых (с коэффициентами) на основании технического паспорта изготовленного организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию по результатам обмера и инвентаризации недвижимости, проводимых перед вводом жилого дома в эксплуатацию. Уточнённая площадь и номер квартиры указываются в Акте приёма-передачи.

Участник долевого строительства вправе требовать расторжения настоящего договора в случае превышения допустимого изменения общей площади объекта долевого строительства, **более чем на 5% от указанной в п. 1.1. площади Объекта.**

4.3. В случае увеличения площади Объекта, с учётом площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых (с коэффициентами), более чем на 0,50 кв. м по данным организации, осуществляющей техническую инвентаризацию по г. Самара по сравнению с данными проектной документации, **Участник долевого строительства** обязуется в течение 20 дней с момента предъявления требования уплатить **Застройщику** денежные средства за всю разницу расхождения, исходя из стоимости квадратного метра указанной в п. 2.1.

4.4. В случае уменьшения площади Объекта, с учётом площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых (с коэффициентами), более чем на 0,50 кв. м. по данным организации, осуществляющей техническую инвентаризацию по г. Самара по сравнению с данными проектной документации **Застройщик** обязуется вернуть **Участнику долевого строительства** денежные средства за всю разницу расхождения, исходя из стоимости квадратного метра указанной в п. 2.1.

4.5. В случае если Объект долевого строительства построен **Застройщиком** с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, **Участник долевого строительства**, вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, согласованный сторонами.

4.6. До заключения настоящего Договора **Участнику долевого строительства** предоставлена полная и достоверная информация о потребительских свойствах и характеристиках объекта. **Участник долевого строительства** ознакомлен со схемой планировочной организации земельного участка и ситуационным планом, которые содержат сведения о местоположении строящегося объекта недвижимости с учётом окружающей обстановки, о составе и месте расположения общего имущества многоквартирного дома.

4.7. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта, местоположение Объекта на этаже Жилого дома приведены в Приложении №1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин и прочего, данные обозначения будут носить условный характер, информационное значение для Участника долевого строительства и не будут создавать для **Застройщика** каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов. В проектную документацию Жилого дома могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Объекта, изменена площадь Объекта в размере до пяти процентов от проектной площади Объекта, указанной в п.п. 1.2. настоящего договора. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого дома, **Застройщик** проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте **Застройщика**.

4.8. Участник долевого строительства, заключением настоящего договора, также дает согласие на передачу **Застройщиком** в залог земельного участка, даёт согласие на межевание, образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из земельных участков, указанных в п.1.2. Договора, в соответствии со схемой расположения земельных участков на усмотрение **Застройщика** в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, а также выражает согласие на внесение изменений в проектную документацию вышеуказанного многоквартирного жилого дома, и на совершение **Застройщиком** любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или права аренды на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения залога права на вновь образованные земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласие и значение согласия, его юридические последствия Участнику долевого строительства известны, понятны и соответствуют его намерениям.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, сторона, допустившая нарушения уплачивает штрафы, пени, возмещает убытки, в том числе в случае уклонения **Участника долевого строительства**, от подписания Акта приема-передачи, **Участник долевого строительства, на основании ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004г. №ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве...»**, обязуется выплатить **Застройщику** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены настоящего договора за каждый день просрочки исполнения обязательства и возместить **Застройщику** причиненные убытки сверх неустойки.

Застройщик, при условии исполнения им обязанности по уведомлению **Участника долевого строительства** о завершении строительства, о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждению **Участника долевого строительства** о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия, вправе

составить односторонний акт, по истечении 2-х месяцев со дня, направления указанного Уведомления по адресу, указанному в настоящем Договоре.

5.2. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии вины Застройщика, в порядке ст.450 ГК РФ, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в сроки, согласованные сторонами в соглашении о расторжении Договора, без начисления процентов за пользование, указанными денежными средствами.

5.3. Вопросы ответственности Сторон, не оговоренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации. Уплата штрафных санкций по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения в натуре своих обязательств по Договору.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. В связи с использованием эскроу – счетов для оплаты цены договора, Застройщик, не производит отчисление (взнос) 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 И ПРИМЕНЯЕМОЕ ПРАВО.

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего Договора, могут быть разрешены путем переговоров, либо в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством.

8.2. По вопросам, неурегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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 вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке и случаях установленных федеральным законодательством.

9.3. Настоящий договор, при отсутствии нарушений любой из Сторон, может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон. В этом случае порядок возврата денежных средств определяется соответствующим соглашением Сторон

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

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

10.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны Сторонами и/или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и регистрируются в регистрирующем органе.

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

10.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах **Участник долевого строительства** 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 перемене имени (фамилии) Участник долевого строительства обязан, в течение 10 рабочих дней, с момента перемены, предоставить Застройщику две нотариально заверенных копии документа, подтверждающих перемену, либо оригинал справки из паспортного стола.

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

10.6. Настоящий договор составлен на _____ (_____) страницах, 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.

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

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

Приложение №2. Перечень отделки и коммуникаций Объекта.

Приложение №3. Ситуационный план.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Застройщик» – ООО «Специализированный застройщик «Великран-инвест»

Адрес местонахождения: 443001, г. Самара, ул. Ленинская, дом 215, оф 201/3

ОГРН 1066311054314

ИНН 6311092799\КПП 631501001

Р/с 40702810729180010781

Филиал «Нижегородский» АО «Альфа-Банк» г. Нижний Новгород

К/с 30101810200000000824 БИК 042202824

тел.(846) 205-95-01, 993-83-60

office@sktransgruz.ru

«Участник долевого строительства»

Приложение №2

к договору № -к-с участия в долевом строительстве
от _____ 2021 года

1. «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» квартиру (Далее – Объект) за строительным номером __, расположенную на __ этаже жилого дома по строительному адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, планировка территории в границах проезда Георгия Митирева, проспекта Карла Маркса.

2. Объект передается в следующей отделке:

2.1. Межквартирные и межкомнатные перегородки выполняются из материалов и изделий, предусмотренных проектом. Допускаются вертикальные перепады в местах примыкания внутренних стен и перегородок к элементам несущего монолитного ж/бетонного каркаса здания (колонны, диафрагмы жесткости, стены и простенки).

2.2. Все внутренние поверхности стен и перегородок не оштукатуриваются штукатуркой, оштукатуриваются поверхность наружных стен, выполненные из блоков, простой первичной штукатуркой; допускаются микротрещины толщиной и шириной до 1,5мм; Все монолитные ж/б поверхности - без отделки;

2.3. Входная дверь - из ДВП по деревянному каркасу;

2.4. Полы – черновая подготовка под полы: 1-ый слой – стяжка из керамзитобетона, 2-ой слой - стяжка из цементно-песчаного раствора. Допускаются усадочные микротрещины толщиной и шириной до 2мм. Отклонения от горизонта поверхности пола в пределах границ одной комнаты допускается до 15мм.

2.5. Электроосвещение предусматривает:

а) установка электросчетчика, без внутриквартирной электрической разводки

2.6. Остекление окон, разделяющих теплую и холодные зоны:

1) Пластиковые окна отечественного производства - с двухкамерными стеклопакетами, с отливом, без подоконной доски, без отделки откосов. Гарантийный срок эксплуатации окон с фурнитурой - от предприятия - поставщика. Подписание акта сдачи-приемки производится с приемкой окончательной регулировки оконных конструкций. Последующие регулировки производятся дольщиком самостоятельно и за свой счет;

2.7. Остекление лоджий и балконов, разделяющих холодные зоны:

1) Остекление балконов и лоджий (с 2-ого по 24 этаж) от верха ограждения до следующего межэтажного перекрытия производится остеклением из ПВХ с однокамерным стеклопакетом. Подписание акта сдачи-приемки производится с приемкой окончательной регулировки конструкций. Последующие регулировки производятся дольщиком самостоятельно и за свой счет;

2.8. Светопрозрачные алюминиевые конструкции 25-26 этажей:

1) Остекление в квартирах с ограждающими светопрозрачными алюминиевыми конструкциями - производится из теплого алюминиевого профиля Российского производства с двухкамерными стеклопакетами верхней (прозрачной) зоны и однокамерными стеклопакетами с глухой (не прозрачной) нижней частью в каждой квартире. Подписание акта сдачи-приемки производится с приемкой окончательной регулировки алюминиевых конструкций. Последующие регулировки производятся дольщиком самостоятельно и за свой счет.

Вид оконных, балконных остеклений и остеклений лоджий, описанных в пунктах 2.6. - 2.8, производится строго по утвержденному проекту фасадов жилых зданий.

2.8. Коммуникации:

- Отопление - разводка выполняется согласно проекта. Срок гарантийной эксплуатации по группам применяемых материалов, комплектующих и оборудования определяется гарантийным сроком заводов-изготовителей:

- Водопровод холодный и горячий - ввод в квартиру по стоякам, без разводки к месту установки сантехприборов. Материал стояков – согласно проекту. Гарантия на трубы - гарантийный срок завода-изготовителя.

- Канализация – ввод в квартиру по стоякам, без трубной разводки, без установки сантехприборов. Материал стояков – согласно проекту. Гарантия на трубы - гарантийный срок завода-изготовителя.

- Кабельное телевидение - кабельные магистральные стояки - без проводки кабеля от этажного щитка до квартиры, телефонизация – кабельная разводка до этажного щитка без заводки кабеля в квартиру.

«Застройщик»

Директор ООО «Специализированный застройщик
«Великран-инвест»

_____ А.Б. Видманов

«Участник долевого строительства»
