

ДОГОВОР № 4-1

долевого участия в строительстве жилого комплекса переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями и подземными автомобильными стоянками, расположенного по адресу: г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, дом 399Б.

г. Самара

«___»_____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СК Владимир», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице директора **Ахременко Валерия Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации, участник долевого строительства, **XXXXX**, именуемый в дальнейшем **Дольщик**, с другой стороны, (именуемые вместе далее по тексту «Стороны»), заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

Основанием для заключения настоящего договора является:

1.1. Земельный участок общей площадью 1391 +/- 13,05 кв.м, кадастровый номер 63:01:0217001:786, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, дом 399Б (собственность, № 63:01:0217001:786-63/027/2020-15 от 17 июля 2020 г.).

Земельный участок общей площадью 6603 +/- 28,44 кв.м, кадастровый номер 63:01:0217001:787, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, дом 399Б (собственность, № 63:01:0217001:787-63/027/2020-15 от 17 июля 2020 г.).

Земельный участок общей площадью 433 +/- 7,3 кв.м, кадастровый номер 63:01:0217001:756, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, дом 399Б (собственность, № 63:01:0217001:756-63/001/2020-15 от 16 июля 2020 г.).

1.2. Характеристики Многоквартирного дома: Секции № 1, 2, 3 - количество этажей 21, из них 2 подземных, Секция № 4 - количество этажей 23, из них 2 подземных; общая площадь 55 827,74 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта — с монолитным железобетонным каркасом стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал поэтажных перекрытий — монолитные железобетонные, класс энергоэффективности — С (Повышенный), класс сейсмостойкости - высокий, 6 баллов.

1.3. Разрешение на строительство № 63-301000-147-2021 от 30 августа 2021 г.

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Многоквартирном доме, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. **Застройщик** осуществляет строительство четырех секций жилого комплекса на земельных участках, расположенных по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова, дом 399Б (далее - «**Дом**»), по согласованному проекту.

«**Дом**» размещается на земельных участках в соответствии с Приложением №1 к Договору, (кадастровые номера **63:01:0217001:786**, **63:01:0217001:787**, **63:01:0217001:756**), принадлежащих **Застройщику** на основании права собственности.

2.2. **Застройщик** привлекает, а **Дольщик** осуществляют финансирование строительства доли денежными средствами в сумме и на условиях, предусмотренных Договором.

Застройщик передает по Акту приема-передачи для последующего оформления в собственность **Дольщику** оплаченную им долю (объект долевого строительства), соответствующую квартире (далее – Квартира), имеющей следующие характеристики:

- номер ----- в секции ----- на ----- этаже;
- количество жилых комнат ----- ;
- планировка - в соответствии с Приложением №2 к Договору;
- общая проектная площадь квартиры --- квадратных метра;
- общая проектная площадь веранды (с коэффициентом 1) ----- кв. метра;
- общая проектная площадь балконов (с коэффициентом 0,3) ----- кв. метра;
- проектная площадь комнаты ----- квадратных метра
- проектная площадь комнаты ----- квадратных метра;
- проектная площадь комнаты ----- квадратных метра;
- проектная площадь кухни-столовой ----- квадратных метра;
- проектная площадь санузла ----- квадратных метра;
- проектная площадь санузла ----- квадратных метра;
- проектная площадь коридора ----- квадратных метра.

2.3. Размер жилого помещения берется из проектно-сметной документации, не является окончательным и подлежит уточнению по фактическим данным обмера общей площади на основании технического паспорта органа технической инвентаризации г. Самары.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади квартиры с учетом площади веранды является изменение в любую сторону не более чем на 1 (Один) квадратный метр.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

2.4. Срок получения Заказчиком разрешения на ввод в эксплуатацию вышеуказанного жилого дома **30 октября 2025 г.**

2.5. Гарантийный срок на квартиры устанавливается – 5 лет с момента ввода дома в эксплуатацию.

2.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав жилого дома – 3 года, со дня подписания первого акта приема-передачи.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади **Квартиры** на момент заключения Договора – **000 (тысячи) рублей 00 копеек**, стоимость квадратного метра веранды – **000 (тысячи) рублей 00 копеек**.

3.2. В цену одного квадратного метра по долевному участию в строительстве входят затраты по приобретению земельного участка, затраты по сносу строений, расположенных на данном земельном участке, стоимость строений подлежащих сносу, затраты на выполнение технических условий для строительства Дома, договоров технических подключений, строительство Дома, расходы на развитие пожарной охраны, на содержание **Застройщика** и другие расходы, связанные со строительством Дома.

3.3. Общий объем финансирования **Дольщиком** строительства Квартиры (Цена договора) на момент заключения Договора в сумме **000 (миллиона) рублей 00 копеек**, из них **000 (миллиона) рублей 00 копеек** стоимость квартиры, **000 (тысяч) рублей 00 копеек** стоимость веранды.

Оплаченные **Дольщиком** квадратные метры не подлежат индексации.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Оплата цены Договора производится путём внесения нескольких платежей в предусмотренный настоящим Договором период денежными средствами в рублях Российской Федерации только после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу, Участник направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Оплата по настоящему Договору производится путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОГРН 1037739527077, место нахождения: Российская Федерация, г. Москва. Адрес: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, бенефициаром по которому является Застройщик, после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

а) Оплата в размере **00 (миллион) рублей 00 копеек** рублей РФ осуществляется за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

б) За счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (универсальная лицензия на осуществление банковской деятельности от 19.12.2018 № 2312), адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. №10, ОГРН: 1037739527077, ИНН: 7725038124, КПП: 770401001 (далее – «Банк») для приобретения Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства на основании Кредитного договора, заключенного в г. Самара **х.х.2021 года № 00000/ИКР-20РБ** (далее по тексту – Кредитный договор), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в размере **0000 (миллион) рубля 00 копеек** рублей РФ. Размер Кредита и срок, на который предоставляется Кредит, а также порядок погашения Кредита, уплаты процентов за пользование Кредитом определяются условиями Кредитного договора.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ принятые по Кредитному договору обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обеспечиваются залогом прав требования по настоящему Договору, после – ипотекой Объекта долевого строительства.

В случае расторжения/признания недействительным настоящего Договора по любому основанию, возврат перечисленных на счет эскроу в порядке оплаты по настоящему Договору кредитных денежных средств осуществляется путем их перечисления на открытый в Банке счет Участника долевого строительства № **xxxxx** в соответствии со ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права требования по настоящему Договору не обременены правами третьих лиц (за исключением ипотеки земельного участка 63:01:0629004:12 в пользу акционерного общества «Банк ДОМ.РФ», на основании Договора ипотеки № 094/295-21 от 25.02.2021г., номер регистрации № 63:01:0629004:12-63/082/2020-5 от 04.03.2021 г.) и не являются предметом спора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (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:

Эскроу-агент: Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ». Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ». ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077. Место нахождения: (адрес): 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10. Телефон: 8-800-775-8686. Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru.

Депонент: XXXX

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СК Владимир»

Депонируемая сумма: 000 (миллиона) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу – не позднее 7 (семи) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 30 апреля 2026 г.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

В случае невнесения первоначального долевого взноса в установленные договором сроки, **Застройщик** имеет право расторгнуть настоящий Договор в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. Окончательный расчет по Договору оформляется с учетом общей проектной площади квартиры и веранды, указанных в п. 2.2, общего объема финансирования Дольщиком строительства квартиры, указанной в п. 3.3. Договора, и данных технического плана органа технической инвентаризации и производится по цене из расчета за 1 кв. м, установленной приказом ООО «СЗ «Компания Владимир», действующим на дату окончательного расчёта, с особенностями указанными в настоящем пункте Договора.

В случае, если разница между общей площадью Квартиры с учетом площади веранды по результатам технической инвентаризации и общей проектной площадью Квартиры с учетом площади веранды, указанных в пункте 2.2. настоящего Договора, получится в пределах одного квадратного метра (включительно), в большую или меньшую сторону, перерасчёт общего объема финансирования Дольщиком строительства Квартиры, указанного в пункте 3.3. настоящего Договора, не производится.

В случае, если разница между общей площадью Квартиры с учетом площади веранды по результатам технической инвентаризации и общей проектной площадью Квартиры с учетом площади веранды указанных в пункте 2.2. настоящего Договора, получится больше чем на 1 (Один) квадратный метр в большую сторону, производится перерасчёт общего объема финансирования Дольщиком строительства Квартиры, указанного в пункте 3.3. настоящего Договора в сторону увеличения. Денежные средства, подлежащие доплате Дольщиком определяются следующим образом:

- От Общей площади Квартиры с учетом площади веранды, определённой по результатам технической инвентаризации, отнимается 1 (Один) квадратный метр и отнимается общая проектная площадь квартиры с учетом площади веранды, указанные в п. 2.2 настоящего Договора. Полученная разница площади умножается на стоимость 1 (Одного) квадратного метра установленную приказом ООО «СЗ «Компания Владимир», действующим на дату окончательного расчёта.

В случае, если разница между общей площадью Квартиры с учетом площади веранды по результатам технической инвентаризации и общей проектной площадью Квартиры с учетом площади веранды, указанные в пункте 2.2. настоящего Договора, получится больше чем на 1 (Один) квадратный метр в меньшую сторону, производится перерасчет общего объема финансирования Дольщиком строительства Квартиры, указанного в пункте 3.3. настоящего Договора в сторону уменьшения. Денежные средства, подлежащие возврату Дольщику определяются следующим образом:

- От общей проектной площади квартиры с учетом площади веранды, указанных в п. 2.2 отнимается 1 (Один) квадратный метр и отнимается общая площадь Квартиры с учетом площади веранды, определённые по результатам технической инвентаризации. Полученная разница площади умножается на стоимость 1 (Одного) квадратного метра установленную приказом ООО «СЗ «Компания Владимир», действующим на дату окончательного расчёта.

В случае возникновения обязанности по совершению окончательного расчета по Договору, денежные средства, подлежащие доплате, должны быть уплачены Дольщиком в течение 7 календарных дней с даты предъявления письменного требования Застройщика. Денежные средства, подлежащие возврату Дольщику Застройщиком - не ранее 7 календарных дней с даты поступления на р/счет Застройщика средств долевого строительства со счетов эскроу, при наличии письменного требования Дольщика.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан передать **Дольщику** квартиру не позднее 30 марта 2026 г. Допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче квартиры **Дольщику**.

5.2. Передача квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.3. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома **Застройщик** обязан передать квартиру не позднее предусмотренного настоящим Договором срока.

5.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи квартиры обязан направить **Дольщику** сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, а также предупредить **Дольщика** о необходимости принятия квартиры и о последствиях его бездействия. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Дольщиком** почтовому адресу или вручается **Дольщику** лично под расписку.

5.5. Дольщик, уведомленный о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к её принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня уведомления.

5.6. При принятии квартиры **Дольщик** обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приёмки (явные недостатки) и указать их в Акте о выявленных недостатках. Если недостатки выявлены не будут, тогда **Дольщик** обязан подписать акт приёма-передачи Квартиры. **Дольщик** не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Квартиры и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках.

В Акте о выявленных недостатках Стороны согласовывают срок для устранения указанных недостатков. **Дольщик** обязан принять Квартиру в течение 7 (семи) рабочих дней с даты устранения недостатков, указанной в Акте о выявленных недостатках.

5.7. При уклонении **Дольщика** от принятия квартиры в предусмотренный в п. 5.5. настоящего Договора срок или при уклонении **Дольщика** от принятия квартиры после

устранения **Застройщиком** выявленных недостатков в предусмотренном в п. 5.6. настоящего Договора случае, или при отказе **Дольщика** от принятия квартиры, **Застройщик** по истечении даты, указанной в п. 5.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к **Дольщику** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Дольщиком** сообщения о завершении строительства, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Дольщика** от его получения или в связи с отсутствием **Дольщика** по указанному им почтовому адресу или при возврате заказного письма оператором почтовой в тех случаях, если указанное заказное письмо поступило **Дольщику**, по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, но по обстоятельствам, зависящим от **Дольщика**, не было ему вручено или **Дольщик** не ознакомился с ним.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

Застройщик обязуется:

- 6.1. Осуществить строительство Дома с выполнением всего комплекса работ по строительству дома в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией.
- 6.2. Обеспечить разработку проектно-сметной документации.
- 6.3. Выполнить проектно-изыскательские работы.
- 6.4. Осуществлять функции заказчика для выполнения строительно-монтажных работ с возможным привлечением третьих лиц (подрядчиков).
- 6.5. Вести технический надзор за ходом и качеством строительства, решать другие вопросы, входящие в компетенцию **Застройщика** строительства.
- 6.6. Гарантировать **Дольщику**, что на момент подписания Договора, предмет Договора не продан, не заложен в споре и под арестом не значится, имущественных прав и претензий третьих лиц не имеет.
- 6.7. По окончании строительно-монтажных работ, сформировать пакет документов **Застройщика** с целью получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

Дольщик обязуется:

- 7.1. Оплатить долевое участие в строительстве в сроки и на условиях предусмотренных **пунктом 4.2 и пунктом 4.3** настоящего договора.
- 7.2. **Дольщик** самостоятельно подает документы на регистрацию договора, уплачивая при этом установленные государственные пошлины, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.
- 7.3. **Дольщик** самостоятельно и за свой счет оформляет государственную регистрацию права собственности на квартиру.
- 7.4. Право собственности на Квартиру возникает у **Дольщика** с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.
- 7.5. С момента ввода дома в эксплуатацию и подписания акта приёма-передачи Квартиры, **Дольщик** обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в отношении Квартиры и общего имущества многоквартирного дома, в кассу или банковский счёт управляющей организации, с которой **Застройщик** заключит договор управления многоквартирным домом. Сумма указанных расходов не входит в сумму цены настоящего Договора.
- 7.6. **Дольщик** не имеет права осуществлять перепланировку Квартиры, внутренних коммуникаций и другие отклонения от проекта.

7.7. Дольщик не вправе осуществлять перепланировку электрооборудования и приборов учета потребления электроэнергии до регистрации права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

7.8. Дольщик, являясь залогодержателем, даёт своё согласие на преобразование (межевание) земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, путём его разделения, объединения, перераспределения или выделения, в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных неотвратимых при данных условиях обстоятельств, подтвержденных Актом государственной власти или местного самоуправления или Торгово-промышленной Палатой г. Самары.

8.2. В случае неисполнения **Дольщиком** своих прав по **Договору**, **Застройщик** вправе принять меры, предусмотренные статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.3. В случае нарушения **Застройщиком п.2.4.** Договора более чем на 90 дней, он, по истечении этого срока, по требованию **Дольщика**, возмещает ему неустойку за каждый день просрочки в размере, установленном действующим законодательством. Неустойка выплачивается до момента ввода дома в эксплуатацию.

8.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей, предусмотренного пунктом 4.2 и пунктом 4.3, **Дольщик** уплачивает **Застройщику**, неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования (ключевой ставки) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Оплата **Дольщиком** неустойки (пени) производится на банковский счёт **Застройщика**, указанный им в письменном требовании об оплате.

8.5. При взыскании и/или оплате неустоек (штрафов, пени) Стороны не вправе использовать для проведения расчётов эскроу счёт. Расчёты Сторон в части неустоек (штрафов, пени) должны производиться с использованием иных банковских счетов, и/или иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

Уплата Участником долевого строительства всех штрафных санкций по Договору осуществляется за счет его собственных денежных средств.

8.6. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору и устранения нарушений.

8.7. При наступлении оснований для возврата **Дольщику** денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату **Дольщику** в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

9.1. Уступка **Дольщиком** прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

9.2. Уступка **Дольщиком** прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта о передаче

квартиры. **Дольщик** обязуется предоставить 1 экземпляр договора уступки прав **Застройщику**.

9.3. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

9.4. В случае Уступки права требования и перевода долга **Дольщиком**, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к **новому Дольщику**, с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований **Дольщика** по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору, переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним **Дольщиком**.

10. ОСОБЕННОСТИ ОДНОСТОРОННЕГО ОТКАЗА ЗАСТРОЙЩИКА ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.

10.1. Систематическое нарушение **Дольщиком** сроков внесения платежей (Цены договора), то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора.

10.2. При наличии основания для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора, предусмотренного в пункте 10.1. настоящего договора, **Застройщик** вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **Дольщику** в порядке, предусмотренном [частью 4 статьи 8](#) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении **Дольщиком** такого требования и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Дольщиком** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Дольщика** от его получения или в связи с отсутствием **Дольщика** по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу или при возврате заказного письма оператором почтовой в тех случаях, если указанное заказное письмо поступило **Дольщику**, по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, но по обстоятельствам, зависящим от **Дольщика**, не было ему вручено или **Дольщик** не ознакомился с ним **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

При этом, в случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления **Дольщику** уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.3. Сведения о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, в связи с расторжением настоящего Договора участия в долевом строительстве или отказом от настоящего Договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке, полученные уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" являются основаниями для прекращения договора счета эскроу,

заключенного для расчетов по настоящему Договору участия в долевом строительстве.

В этом случае, при прекращении договора счёта эскроу, денежные средства со счёта эскроу, полученные уполномоченным банком подлежат возврату Дольщику на банковский счёт, указанный в договоре счёта эскроу в порядке и сроке, предусмотренных договором счёта эскроу.

10.4. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счёта эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счёта эскроу с Дольщиком, являющегося стороной настоящего Договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", **Застройщик** может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.5. Со дня внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве, заключенного с учетом особенностей, предусмотренных статьёй 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" **Застройщик** вправе заключать договор долевого участия в строительстве в отношении Квартиры, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора, с любым третьим лицом.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

11.1. Споры между Сторонами по Договору, не урегулированные мирным путем, разрешаются в судебном порядке.

11.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

12.1. Условия Договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.2. Квартира считается готовой к передаче Дольщику при условии выполнения следующих работ:

- Вид отделки: без отделки;
- Окна: ПВХ двойной стеклопакет (без подоконников);
- Веранда: окна ПВХ в одно стекло;
- Полы: подготовка под чистовые полы (без санузлов);
- Входная дверь: ДВП;
- Внутренние двери: нет
- Электроснабжение: установка вводного кабеля с квартирным щитком без поквартирной разводки и без установки электрической плиты;
- Отопление: разводка по квартире с установкой отопительных приборов - радиаторы;
- Водопровод: водопроводный стояк, счетчик, без разводки по квартире;
- Канализация: канализационный стояк без разводки по квартире.

12.3. Стороны обязаны извещать друг друга обо всех изменениях, касающихся юридического и почтового адреса, банковских и платежных реквизитов, названия и правовой формы организации, паспортных данных и почтового адреса Дольщика в 3-х дневный срок со дня внесения изменений. В случае невыполнения данного условия **Застройщик** не несет

ответственности за неполучение уведомления о вводе Дома в эксплуатацию, и/или иных юридически значимых сообщений.

12.4. Права и обязанности **Дольщика**, вытекающие из Договора, наследуются в порядке, установленном действующим законодательством.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

13.1. Любые изменения, дополнения, приложения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями **Сторон** и составляют его неотъемлемую часть.

13.2. **Дольщик**, подписав настоящий договор, дает согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными **Дольщика**, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при исполнении настоящего договора.

Дольщик уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы **Застройщиком** управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

13.3. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, из которых один экземпляр выдается **Дольщику**, а второй экземпляр – **Застройщику**, третий остается в делах Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, четвертый - банку.

13.4. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения **Сторонами** своих обязательств.

Приложение план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СК Владимир»,

443086, г. Самара, ул. Революционная, 77

ИНН 6316166606, КПП 631601001, ОГРН 1116316006113.

Р/счет № **4070281010701300041324** в банке: Филиал «Нижегородский» АО «Банк ДОМ.РФ»

БИК 042202821, к/сч 30101810300000000821.

ДОЛЬЩИК: XXXX

Застройщик:

Дольщик:

Директор _____ / Ахременко В.В.

_____ / XXXX