

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Самара

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ракита» (ООО «Специализированный застройщик «Ракита»)**, учрежденное и действующее на основании его Устава в соответствии с законодательством Российской Федерации (ОГРН 1156313056349), имеющее местонахождение по адресу: 443011, Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Садовая, владение 160 «Д», строение 1, помещение 3, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице исполнительного директора Громилиной Эльвиры Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства»/«Участник», с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ (далее по тексту – «Федеральный закон от 30.12.2004г. №214-ФЗ»), заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и(или) с привлечением третьих лиц возвести/построить на земельном участке: кадастровый номер 63:01:0223001:18, многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями №1, трансформаторная подстанция, расположенный по адресу: г. Самара, Кировский район, Ракитовское шоссе, с количеством этажей 27 (в том числе техническое подполье и технический чердак – 2 этажа), блок – секций 5, общей площадью многоквартирного жилого дома – 61 119,43 (Шестьдесят одна тысяча сто девятнадцать целых сорок три сотых) квадратных метра (далее по тексту - «жилой дом»/ «объект недвижимости») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в установленный Договором срок Объект долевого строительства.

1.2. Застройщик привлекает денежные средства Участника для участия в долевом строительстве и осуществляет строительство жилого дома на основании:

- Земельный участок, используемый под строительство объекта недвижимости:

Земельный участок с кадастровым номером 63:01:0223001:18, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Самара, Кировский р-н, Ракитовское шоссе, площадью 70 000 кв. м принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждено записью о регистрации права, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 63:01:0223001:18-63/001/2019-5 от 04.10.2019;

- Разрешения на строительство № 63-301000-157-2018 от 18.06.2018 года, выданного Министерством строительства Самарской области;

- Проектной декларации № 63-000654 от 17.12.2020 г., представленной 17.12.2020 г. в министерство строительства Самарской области и размещенная в соответствии с действующим законодательством, в ЕИСЖС – <https://наш.дом.рф>, а также на веб-сайте Застройщика [www.kvartiryvik.ru](http://www.kvartiryvik.ru), и содержащей информацию, соответствующую требованиям действующего законодательства Российской Федерации;

- Заключения № 3/8545 от 18.12.2020 г. министерства Строительства Самарской области о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

1.3. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с Разрешением на строительство, Проектной декларацией Застройщика, размещенных в соответствии с действующим законодательством, в ЕИСЖС и на сайте <https://наш.дом.рф>, содержащих информацию о Застройщике, о проекте строительства.

1.4. Объект долевого строительства: жилое помещение – квартира, входящая в состав многоквартирного жилого дома №1, строительный номер квартиры – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), расположенная на \_\_\_\_ этаже жилого дома. Предварительное описание объекта согласовано сторонами в Приложении № 1 к настоящему договору.

Общая площадь Объекта долевого строительства по проекту (с учетом лоджий и балконов с коэф. 0.3 и 0.5) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров.

Площадь квартиры без учета лоджий и балконов (далее именуемая «Площадь квартиры») равна \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров.

Местоположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане создаваемого многоквартирного дома, который прилагается к настоящему Договору в Приложении №1 и является его неотъемлемой частью.

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

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

Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства осуществляется Участником самостоятельно. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

1.6. Проектный срок ввода жилого дома в эксплуатацию в соответствии с Проектной документацией – до 18 декабря 2023 года.

1.7. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течении 6 (шести) месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по завершению строительства и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика Участник долевого строительства обязан произвести окончательные расчеты, уточненные по результатам обмера Объекта долевого строительства органом технической инвентаризации.

1.8. По взаимному соглашению сторон Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику в соответствии со Спецификацией комплектности (Приложение №2 к настоящему Договору).

1.9. Основные характеристики жилого дома:

- материал наружных стен и каркаса объекта: монолитные железобетонные стены, наружные стены выполнены: керамические блоки «Керакам» с утеплением минераловатными плитами на базальтовой основе (Rockwool Фасад Баттс)

- поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты;

- класс энергоэффективности: А (очень высокий);

- класс сооружения: КС-2 (нормальный);

- сейсмостойкость: 5 баллов.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Объект долевого строительства согласно условиям Договора, устанавливается на момент заключения настоящего Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ копеек.

Цена Договора состоит из:

2.1.1. Цены Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ копеек из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ копеек за 1 (один) квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства.

Указанная в настоящем договоре цена Объекта долевого строительства включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией к настоящему Договору, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией, техническими условиями, договорами на подключение к инженерным сетям, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика, Технического Заказчика, Агента по выполнению услуг Заказчика, и иных расходов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

2.1.2. Стоимости отделочно-монтажных работ, осуществляемых Застройщиком по поручению Участника долевого строительства, в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору.

На дату заключения настоящего Договора стоимость отделочных работ устанавливается в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 копеек из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ копеек за 1 (один) квадратный метр Площади квартиры, указанной в п. 1.4. настоящего Договора.

Стоимость отделочно-монтажных работ, указанная в настоящем пункте Договора, является минимальной и включает в себя стоимость материалов и оборудования, необходимых для выполнения отделочных работ, а также все сопутствующие расходы, включая, но не ограничиваясь: таможенные пошлины и сборы, стоимость услуг доставки материалов и оборудования до Объекта долевого строительства.

В случае если по результатам замеров, подтверждаемых в установленном абз. 5 п. 1.4 настоящего договора порядке, фактическая Площадь квартиры будет изменена (а именно: увеличена более чем на 0,5 кв.м. от Площади квартиры, указанной в п. 1.4. Договора), стоимость выполненных Застройщиком отделочно-монтажных работ подлежит изменению и доплате Участником долевого строительства из расчета фактической Площади квартиры и стоимости 1 (одного) квадратного метра отделочных работ, согласованной Сторонами в абз. 2 настоящего пункта.

О соответствующем изменении Площади квартиры и необходимости доплаты Участником денежных средств Застройщик информирует Участника долевого строительства путем направления ему уведомления о доплате, но в любом случае до подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

Доплата денежных средств производится Участником долевого строительства на основании указанного уведомления в срок не позднее 10 (Десяти) дней со дня его получения.

2.2. Денежные средства, указанные в п. 2.1. настоящего Договора, уплачиваются Участником долевого строительства единовременно в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

2.2.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_ копеек уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств.

2.2.2. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО «ФК Открытие» (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 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (сокращенное наименование: ПАО Банк «ФК Открытие»), место нахождения: Российская Федерация, 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4, тел. 8 (800) 700 78 77, 8 (495) 737 73 55

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ракита» (ООО «Специализированный застройщик «Ракита»

Депонируемая сумма: 1 482 500 (Один миллион четыреста восемьдесят две тысячи пятисот) руб. 00 копеек рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 18 декабря 2023 года.

(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 30 (тридцати) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Настоящим Застройщик и Дольщик подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем

они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

2.2.3. Застройщик, в случае изменения расчетного счета и/или реквизитов банка, указанных в настоящем Договоре, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление об изменении расчетного счета и/или реквизитов банка (далее – Уведомление).

С даты получения Уведомления Участник долевого строительства осуществляет платежи на расчетный счет и/или по реквизитам банка Застройщика, указанным в Уведомлении.

2.3. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктом 2.2. настоящего Договора.

2.4. До даты передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства денежные средства, полученные Застройщиком от Участника в соответствии с п. 2.2. Договора, являются средствами целевого финансирования.

2.6. Участник не вправе самостоятельно менять планировку квартиры, в том числе осуществлять перенос внутренних перегородок, организовывать проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки в период строительства здания и до момента подписания акта приема-передачи.

2.7. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

2.8. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

2.9. Датой платежа признается день поступления денежных средств на открытый Участником в уполномоченном банке счет эскроу.

2.10. Стороны пришли к соглашению о том, что до передачи Объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи, в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам замеров, подтверждаемых в установленном п. 1.4 настоящего Договора порядке, по сравнению с проектной общей площадью, производится перерасчет стоимости Объекта, в следующем порядке:

2.10.1. Если по результатам замеров, подтверждаемых в установленном абз. 5 п. 1.4 настоящего договора порядке, общая площадь Объекта долевого участия увеличится не более чем на 5% (пять процентов) от общей площади, указанной в п.1.4. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежную сумму равную произведению площади увеличения и стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о доплате от Застройщика, но в любом случае до подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

2.10.2. Если по результатам замеров, подтверждаемых в установленном абз. 5 п. 1.4 настоящего договора порядке, общая площадь Объекта долевого участия уменьшится не более чем на 5% (пять процентов) от общей площади, указанной в п.1.4. настоящего договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра площади Объекта долевого строительства, установленной п. 2.1. Договора, в течение 10-ти рабочих дней с момента подписания передаточного акта Объекта долевого строительства и получения Застройщиком от Участника долевого строительства сведений о расчетном счете и иные реквизиты, необходимые для перечисления денежных средств Участнику.

2.10.3. В случае несогласия Участника долевого строительства с п.2.5.1. и п.2.5.2, последний имеет право в соответствии с пп.2 п.1.1. ст.9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ обратиться с иском заявлением в суд за расторжением договора долевого участия.

### **3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня ввода жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года.

Срок гарантии на выполненные Застройщиком отделочно-монтажные работы составляет 1 (один) год. Для используемых в отделочных работах материалов и оборудования гарантийным сроком будет являться срок, установленный заводом-изготовителем. Гарантия качества материалов и оборудования распространяется на все составляющие части (комплектующие изделия) при условии соблюдения соответствующих правил эксплуатации, ГОСТов, ТУ, СНИПов и иных нормативных актов утвержденных для данного вида материалов и оборудования.

Гарантийный срок по настоящему Договору исчисляется в соответствии со ст.7 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а в части отделочно-монтажных работ – со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи.

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

### **4. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **4.1. Права и Обязанности Застройщика.**

##### **4.1.1 Застройщик обязуется:**

- осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства Объекта недвижимости, использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению.

- построить Объект недвижимости собственными силами и/или с привлечением подрядчиков;

- получить разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома не позднее 18.12.2023г. (включительно);

- передать Участнику Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения по Акту приема - передачи в срок, установленный п. 1.7. настоящего Договора. В случае изменения сроков сдачи Объекта недвижимости на основании нормативных актов государственной или муниципальной власти и/или актов судебных органов при отсутствии вины Застройщика, период строительства продлевается на новый, указанный в соответствующих актах. При этом Застройщик не несет финансовой и материальной ответственности перед Участником;

- в случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения, указанного в настоящем Договоре срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора путем подписания дополнительного соглашения;

- предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства;

- после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию уведомить в течение 30 (тридцати) рабочих дней Участника о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

- передать Объект долевого строительства свободный от любых требований третьих лиц;

- предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию, документы, необходимые

для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства и равно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.2. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается возникающим с момента государственной регистрации настоящего Договора, на основании ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в пользу Участника долевого строительства залогом земельных участков, предоставленных для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, указанного в п. 1.1 настоящего Договора и принадлежащего Застройщику на праве собственности, а также строящегося (создаваемого) на этих земельных участках Дома.

#### **4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

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

4.2.2. Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к ее приемке и принять в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения извещения.

Оплатить Застройщику разницу в стоимости в случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства и/или Площади квартиры до подписания сторонами Акта приема-передачи.

4.2.2 Настоящим Застройщик уполномочивает Дольщика на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется не позднее 10 календарных дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

4.2.3 Дольщик обязуется не позднее 10 календарных дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Дольщиком вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Дольщика на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

4.2.4. В срок, установленный Договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика и подписать Акт приема передачи.

4.2.5. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства составляет односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

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

4.2.8. По окончании строительства многоквартирного дома и передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, договора с управляющей компанией, либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию жилого дома.

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

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

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

4.2.10. В случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору предварительно письменно уведомить Застройщика не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней о заключении договора/соглашения о переуступке прав и обязанностей по настоящему Договору. Зарегистрированный договор/соглашение уступки должен быть направлен Застройщику путем направления ему подлинного экземпляра договора/соглашения уступки прав либо его копии, заверенной нотариально или органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в течение 5 календарных дней с момента его регистрации.

Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

4.2.11. До подписания Сторонами Акта приема передачи Объекта долевого строительства, Участник не вправе иметь допуск на территорию строительства жилого дома, а также использовать жилой дом и (или) Объект долевого строительства (в т.ч. осуществлять самовольную перепланировку/реконструкцию, оборудование/переоборудование). При нарушении данного условия Участник обязан компенсировать затраты Застройщика по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства /жилого дома и оплате коммунальных услуг, а также возместить Застройщику и/или иным третьим лицам убытки, причиненные в результате таких действий.

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

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

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

4.2.15. Письменно уведомить Застройщика об изменении постоянного места регистрации, адреса доставки корреспонденции, фамилии, имени, документа, удостоверяющего личность, телефона или другой информации. В случае нарушения обязанности по уведомлению Застройщика, последний считается исполнившим свое обязательство по уведомлению Участника в случае обращения на реквизиты Участника, указанные при подписании договора.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

При нарушении сроков исполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает последнему неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного п.1.7. настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.4. В случае отказа Участника долевого строительства от настоящего договора либо его расторжения по инициативе Участника по основаниям, не связанным с ненадлежащим выполнением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору (основаниям, не связанным с наличием обстоятельств, указанных в ч. 1, 1.1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), Застройщик имеет право удержать из суммы, оплаченной за счет собственных средств Участника долевого строительства штраф (неустойку) в размере 1 (Один) процент от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

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

5.6. За нарушение требований, предусмотренных п. 4.2.10 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от суммы Договора, и возмещает в полном объеме затраты, возникшие у Застройщика и(или) третьих лиц в связи с нарушением Участником указанных требований. Участник за счет собственных средств восстанавливает планировку и состояние внутренних коммуникаций в соответствии с требованиями проекта. В случае возникновения ущерба для третьих лиц, вызванных самовольными действиями Участника по перепланировке и переносу коммуникаций, он обязан компенсировать их в полном объеме в соответствии с действующим законодательством. Если же самовольная перепланировка стала причиной ухудшения несущей конструкции дома/здания, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, уведомив об этом Участника, и возвратив внесенные им денежные средства без каких-либо компенсаций, за минусом расходов, понесенных на восстановление конструкций дома, а также, за минусом штрафа в размере 10% (Десять процентов) от суммы Договора.

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

5.8. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения Договора.

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

## **6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника строительства.

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

6.3. Переход права от Участника к Новому Участнику оформляется двухсторонним соглашением об уступке права требования Объекта долевого строительства, которое подлежит государственной регистрации. О переходе прав по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан в письменном виде уведомить Застройщика в пятидневный срок до даты заключения соглашения об уступке прав требования с Новым участником, а также направить Застройщику не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации перехода прав зарегистрированный экземпляр договора/соглашения об уступке прав требования либо его копию, заверенную нотариально или органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Застройщик уведомляет, что оказывает услуги по оформлению всех необходимых документов, связанных с переходом прав от Участника к Новому участнику, и сопровождению сделки по установленным Застройщиком тарифам.

6.4. В случае уступки прав требования по настоящему Договору третьему лицу, Участник долевого строительства несет ответственность перед третьими лицами за недействительность переданного им права в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

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

7.2. Участнику известно, что указанные в п.1.2. настоящего Договора земельные участки используются Застройщиком для строительства нескольких многоквартирных жилых домов и иных объектов жилой застройки.

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



7.2.1. Участник, являясь залогодержателем части земельных участков, предоставленных под строительство жилых многоквартирных домов, подписанием настоящего Договора дает Застройщику безусловное согласие производить по усмотрению Застройщика в отношении указанных в п.1.2. настоящего Договора земельных участков:

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

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

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

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

7.2.2. Участник согласен на изменение предмета залога в случае размежевания: раздела, объединения, перераспределения, выдела, изменения площади земельного участка, предоставленного под строительство жилого дома и внесения изменений в проектную документацию жилого дома.

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

7.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности, с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрения и ответа на претензию составляет 15 (пятнадцать) календарных дней со дня ее получения Стороной.

7.4. Стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 10 рабочих дней об изменении реквизитов (паспортных данных и почтовых адресов). Участник долевого строительства гарантирует получение им почтовой корреспонденции по вышеуказанному адресу и подтверждает, что адрес: lawyer@mega-samara.ru является надлежащим почтовым адресом Участника долевого строительства для направления всех письменных документов, отправление которых Застройщиком в адрес Участника долевого строительства предусмотрено положениями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а также любой иной почтовой корреспонденции.

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

7.6. При невозможности передать жилой дом в эксплуатацию в срок, указанный в п.1.6. настоящего Договора Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и документы для оформления и подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

Участник долевого строительства в течение 10 рабочих дней с момента получения вышеуказанных документов подписывает настоящее Дополнительное соглашение и передает Застройщику, либо направляет в адрес Застройщика мотивированный отказ от подписания.

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

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта

приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

8.4. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

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

8.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

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

8.7. К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

*Приложение №1 – План Объекта долевого строительства и его размещения*

*Приложение №2 – Спецификации комплектности и технические характеристики Объекта долевого строительства*

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<b>Участник долевого строительства:</b>	<b>Застройщик:</b> ООО «Специализированный застройщик «Ракита»
_____/_____	Юридический адрес: 443011, Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Садовая, владение 160 «Д», строение 1, помещение 3 Почтовый адрес: 443011, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 160Д, стр. 1, ИНН 6325067190 / КПП 632501001 ОГРН 1156313056349 р/с 40702810301400006689 ПАО Банк «ФК Открытие» Кор/счет: 30101810300000000881 БИК 042282881 ИНН 7706092528; КПП: 526002001  Исполнительный директор _____/Громилина Э.А./

**План Объекта долевого строительства**

Описание Объекта Строительства

адрес жилого дома:	Самарская обл., г. Самара, Кировский р-н, Ракитовское шоссе		
строительный номер жилого дома по проекту	1		
объект строительства (квартира) - № по проекту			
Подъезд, расположения Объекта строительства		Этаж, расположения Объекта строительства	
Общая площадь квартиры, т.е. с учетом лоджией и балкона (с коэф. 0,3 и 0,5)		Площадь кухни	
Площадь квартиры без учета лоджий и балкона		Площадь коридоров	
Жилая площадь		Площадь санузлов/ванных	
Количество комнат		Лоджия (балкон) – есть/нет, площадь	

**Подписи сторон:**

Участник долевого строительства:	Застройщик:
_____ / _____ /	ООО «Специализированный застройщик «Ракита»
	Исполнительный директор
	_____ / Громилина Э.А. /

**Спецификация комплектности и технические характеристики Объекта долевого строительства**

<b>Наименование</b>	<b>Выполняемые работы</b>
Пол	Цементно – песчаная стяжка кроме помещений лоджий, балконов <u>Для сведения:</u> допускаются усадочные микротрещины толщиной и шириной до 2мм. Отклонения от горизонта поверхности пола в пределах границ одной комнаты допускается до 15мм.
Стены (капитальные наружные)	Монолитные железобетонные стены и пилоны каркаса; наружные стены выполнены: камень «Керакам» и утеплитель минераловатные плиты на базальтовой основе (Rockwool Фасад Баттс)
Межкомнатные перегородки	Устройство межкомнатных перегородок (материал определяет Застройщик). Оштукатуривание внутренних стен и перегородок
Окна/откосы	Установка оконных блоков из профилей ПВХ с двухкамерными стеклопакетами, без отделки откосов, без установки подоконной доски. Остекление лоджий и балконов не предусмотрено. <u>Для сведения:</u> 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.
Входная дверь	Установка входной металлической двери (тип определяет Застройщик)
Межкомнатные двери	нет
Система водоснабжения/водоотведения	Водоснабжение: холодная вода – ввод в квартиру до кухни и санузлов с установкой запорной арматуры, без трубной разводки; горячая вода – от крышной котельной ввод в квартиру до кухни и санузлов с установкой запорной арматуры, без трубной разводки. Канализация – ввод в квартиру по стоякам, без трубной разводки. <u>Для сведения:</u> гарантия на трубы - гарантийный срок завода-изготовителя.
Сантехническое оборудование	Устройство гидроизоляции в санузлах, без установки сантехнического оборудования
Приборы учета	С установкой приборов учета для системы водоснабжения в квартире
Электропроводка	Разводка по квартире электрического кабеля с установкой пластиковых подрозетников без выключателей, розеток и патронов. Установка электросчетчика в МОПах, без внутриквартирной электрической разводки
Система отопления	Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов (тип приборов определяет Застройщик) <u>Для сведения:</u> срок гарантийной эксплуатации по группам применяемых материалов, комплектующих и оборудования определяется гарантийным сроком заводов-изготовителей.
Прочее оборудование	Установка датчика пожарной сигнализации

**Подписи сторон:**

<b>Участник долевого строительства:</b>	Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Ракита»
_____ / _____ /	Исполнительный директор _____ /Громилина Э.А./