

ДОГОВОР № __RA/23

о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями № 4 по ГП по проспекту Карла Маркса.

г. Самара

“__” ____ 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью “СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК “СК ГРАД”, именуемое в дальнейшем “Застройщик”, в лице финансового директора Банникова Александра Валентиновича, действующего на основании доверенности от 18.01.2019г. в реестре за № 63/125-н/63-2019-1-202, удостоверенной нотариусом г. Самары Самарской области Швейкиной Ольгой Викторовной, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин _____, именуемый в дальнейшем “Дольщик”, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. “Застройщик” осуществляет строительство жилого дома, а “Дольщик” принимает участие в инвестировании строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями № 4 по ГП по проспекту Карла Маркса (далее – Жилой дом) на земельном участке площадью 13 128 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:541, находящимся по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, проспект Карла Маркса.

“Застройщик” и “Дольщик” являются партнерами и в равной степени заинтересованы в сдаче Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. По окончании строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию “Застройщик” предоставляет “Дольщику” ____комнатную квартиру № __ (строительный) площадью __, __ кв. м. (из них общая площадь – __, __ кв. м., а также площадь лоджий/балконов с коэффициентом __, __ – __, __ кв. м) на __ / _____ / этаже Жилого дома (далее – Квартира).

Назначение Квартиры: жилое помещение.

1.3. Срок сдачи Жилого дома в эксплуатацию – _____.

1.4. “Застройщик” обязан передать “Дольщику” Квартиру по Акту приема-передачи в течение 1 (Одного) года с момента окончания срока, указанного в п. 1.3. настоящего Договора. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после предоставления “Дольщиком” “Застройщику” выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей его право долевого участия на Квартиру. Указанная выписка из Единого государственного реестра недвижимости должна быть предъявлена “Застройщику” не позднее трех дней с даты выдачи выписки.

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Для заключения настоящего Договора, в случае если “Дольщик” состоит в браке, зарегистрированном в установленном законом порядке, “Дольщику” необходимо получить нотариально удостоверенное согласие своего(ей) супруга(и) (часть 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ).

1.6. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счета эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в пользу Участника не устанавливается.

1.7. Информация о “Застройщике” и о проекте строительства содержится в проектной декларации, которая размещена на сайте: наш.дом.рф. “Дольщик” подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора с проектной декларацией ознакомлен.

2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Цена Договора составляет _____ рублей.

Цена Договора рассчитана посредством умножения площади Квартиры, с учетом площади лоджий и/или балконов с понижающим коэффициентом, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 2.2. Договора.

2.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет _____ и является фиксированной и изменению не подлежит.

Окончательные расчеты между сторонами производятся после сдачи Жилого дома в эксплуатацию до подписания Акта приема-передачи Квартиры в собственность по фактическим замерам кадастрового инженера, исходя из цены 1 (Одного) кв. м на момент заключения настоящего Договора, а именно: в случае увеличения площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, расчеты производятся путем уплаты “Дольщиком” дополнительных денежных средств; в случае уменьшения площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, “Застройщик” обязуется возратить “Дольщику” сумму, соответствующую уменьшению стоимости Квартиры.

2.3. Расчет по оплате стоимости Квартиры производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области на следующих условиях:

_____ рублей Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, при этом:

Депонентом будет являться Дольщик;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 2.1. Договора;

Срок условного депонирования: 6 (Шесть) месяцев с момента окончания срока, указанного в п. 1.3. настоящего Договора.

Обязанность Дольщика по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

2.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № ___ участия в долевом строительстве от ___ г. за квартиру № __-(строительный номер ___)».

2.5. Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированном договоре участия в долевом строительстве.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. “Застройщик” обязуется:

3.1.1. выполнить проектно-изыскательские работы;

3.1.2. оформить права на земельный участок под строительство жилого дома;

3.1.3. выполнить строительно-монтажные и иные работы;

3.1.4. вести технический надзор за ходом строительства;

3.1.5. организовать передачу Квартиры в собственность “Дольщика”, в соответствии с условиями настоящего Договора;

3.1.6. гарантировать “Дольщику”, что право долевого участия в строительстве Квартиры, указанной в данном Договоре, не продано, в залоге не состоит и не является предметом спора по иску иных лиц;

3.1.7. сдать в эксплуатацию Жилой дом в срок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора;

3.1.8. передать “Дольщику” Квартиру в собственность в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора (по инициативе “Застройщика” Квартира может быть передана “Дольщику” и ранее), после полной оплаты;

3.1.9. уведомить “Дольщика” о сдаче Жилого дома в эксплуатацию;

3.1.10. передать Квартиру без чистовой внутренней отделки: без конструкции чистых полов; без оклейки обоев; без побелки потолков; без покраски радиаторов, стен; без остекления лоджий/балконов; без установки межкомнатных дверных блоков; без установки сантехнического оборудования; без установки кухонной плиты;

3.1.11. произвести установку: пластиковых стеклопакетов, с отливом, без подоконной доски, без штукатурки внутренних откосов; входной металлической двери, без штукатурки внутренних откосов; выполнить штукатурку внутренней поверхности стен и перегородок (перегородки из гипсовых блоков без штукатурки); выполнить подготовку цементно-песчаным раствором по плитам перекрытия под конструкцию полов; произвести работы по электропроводке: установка электросчетчика и ввод электроснабжения в квартиру без внутренней разводки; систем отопления: разводка с установкой приборов отопления; систем водоснабжения: водопровод холодный и горячий – ввод в квартиру по стоякам, без разводки к месту установки сантехприборов; систем канализации: ввод в квартиру по стоякам, без разводки к месту установки сантехприборов.

3.1.12. Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Квартиры и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Квартиры каких-либо существенных недостатков.

3.2. “Дольщик” обязуется:

3.2.1. в счет оплаты долевого участия в строительстве Жилого дома внести на счет эскроу “Застройщика” сумму, указанную в п. 2.1. настоящего Договора;

3.2.2. не производить самовольную перепланировку (реконструкцию) квартиры, не нарушать целостность 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”. В случае нарушения данных условий, “Дольщик” не вправе предъявлять к “Застройщику” требования о безвозмездном устранении возникших в результате этого недостатков и повреждений конструкций элементов Жилого дома.

3.2.3. “Дольщик” получивший сообщение от Застройщика” о готовности Квартиры к передаче, обязан произвести взаиморасчеты с “Застройщиком”, в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора, приступить к принятию в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения сообщения.

Сообщение направляется “Застройщиком” по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о его вручении, либо путем вручения “Дольщику” (его полномочному представителю) непосредственно. При направлении посредством почтовой связи, сообщение считается полученным “Дольщиком” в следующих случаях: оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения.

3.2.4. Нести бремя содержания квартиры и общего имущества собственников помещений в Жилом доме со дня принятия у “Застройщика” помещения по акту приема-передачи в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Информировать “Застройщика” в течение 5 (Пять) рабочих дней об изменении своих реквизитов: паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактных телефонов, банковских реквизитов, об изменении полномочий лиц, имеющих право подписи документов (в случае подписания таковых после утраты этими лицами прав подписывать соответствующие документы), адресов для отправки уведомлений, в порядке указанном в абз.2 п. 3.2.3. настоящего Договора. В случае неисполнения данного требования “Дольщик” не вправе ссылаться на факт не получения сообщений “Застройщика” как на основание освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

3.2.6. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора: нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора или брачный договор,

либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Дольщика), а также ввиду подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

3.2.7. В случае просрочки Дольщиком исполнения обязательства, предусмотренного п. 3.2.6 Договора, более чем на 2 (Два) рабочих дня, договор считается незаключенным и обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство по регистрации настоящего Договора.

3.3. “Застройщик” имеет право:

3.3.1. в одностороннем порядке, без согласования и извещения “Дольщика” вносить изменения и дополнения в проектно-сметную документацию Жилого дома, изменять функциональное назначение встроенных нежилых помещений, не являющихся местами общего пользования, в части не противоречащей договору о долевом участии;

3.3.2. перенести срок ввода в эксплуатацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

4.1. После выполнения “Дольщиком” условия, указанного в п. 3.2.1. настоящего Договора в полном объеме, что подтверждается справкой по форме банка эскроу-агента, он имеет право на любом этапе строительства передать право на Квартиру другому физическому или юридическому лицу. После государственной регистрации договора, либо иного документа, на основании которого была произведена государственная регистрация уступки прав требования, Новый Дольщик обязан предоставить Застройщику и банку эскроу-агенту копию такого договора с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию. В случае невыполнения Новым Дольщиком обязанности по предоставлению Застройщику и банку эскроу-агенту документов, подтверждающих регистрацию уступки прав требования, Новый Дольщик несет риски неполучения корреспонденции, содержащую информацию о строительстве жилого дома (в том числе о сдаче жилого дома в эксплуатацию).

4.2. При выполнении условия, предусмотренного п. 3.2.1. настоящего Договора, “Застройщик” в качестве дополнительной услуги по желанию “Дольщика” может подготовить и выдать согласие на заключение соглашения об уступке права требования Квартиры, оформленное в простой письменной форме и оплаченное “Дольщиком” по тарифу, установленному “Застройщиком”.

4.3. Переход права от “Дольщика” к “Новому Дольщику” оформляется двухсторонним соглашением об уступке права требования Квартиры, которое подлежит государственной регистрации.

4.4. В случае уступки прав требования по настоящему Договору третьему лицу, “Дольщик” несет ответственность перед третьими лицами за недействительность переданного им права в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода 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 настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность сторон за нарушение условий настоящего Договора наступает в соответствии с действующим законодательством.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Данный Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует на весь период строительства Жилого дома, до полного выполнения участниками своих обязательств по настоящему Договору.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Права и обязанности “Дольщика”, вытекающие из условий данного Договора, наследуются в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Все споры, возникающие при выполнении условий настоящего Договора, разрешаются по обоюдному согласованию сторон.

Если таковое решение споров не представляется возможным, то они подлежат решению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Условия настоящего Договора не могут быть изменены в одностороннем порядке. Все изменения и дополнения к настоящему Договору принимаются по обоюдному согласованию сторон. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, прошедшими необходимую регистрацию, которые являются его неотъемлемой частью.

7.4. При уклонении или отказе “Дольщика” от принятия Квартиры “Застройщик” по истечении двух месяцев с даты получения “Дольщиком” соответствующего уведомления, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вправе составить односторонний акт приема-передачи. С момента подписания такого одностороннего акта Квартира считается принятой “Дольщиком”.

7.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться “Дольщиком” путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа “Застройщика” от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.6. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться “Дольщиком” путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение “Дольщиком” сроков внесения платежей, 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 Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.7. В случае одностороннего отказа “Застройщиком” от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.5, 7.6 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления “Дольщику” уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.8. “Дольщик” не имеет права самовольно производить изменения проекта. В случае невыполнения данных условий, “Застройщик” не связан обязательствами по срокам сдачи Жилого дома в эксплуатацию и соответственно не несет ответственности за просрочку передачи Квартиры “Дольщиком”.

7.9. В случае самовольного отклонения от проекта, “Дольщик” обязан за свой счет привести квартиру в соответствие с проектом, а также возместить убытки, возникшие у “Застройщика” и третьих лиц вследствие отклонения от проекта и выплатить неустойку в пользу “Застройщика” в размере 10 % от цены настоящего Договора.

7.10. Участники настоящего Договора принимают на себя обязательства о сохранении конфиденциальности условий Договора.

7.11. Выплата штрафных санкций не освобождает участников от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору.

7.12. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с момента сдачи Жилого дома в эксплуатацию. “Застройщик” не несет ответственности за дефекты, возникшие в Квартире во время гарантийного срока в результате нарушения “Дольщиком” нормальных условий эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, ремонту) Квартиры либо ее перепланировки.

7.13. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.14. Подписывая настоящий Договор, “Дольщик” выражает свое согласие “Застройщику” на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры Жилого дома в государственную/муниципальную собственность и/ или в собственность эксплуатирующей организаций либо в собственность “Застройщика”, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям.

7.15. “Дольщик” дает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) для целей надлежащего исполнения настоящего Договора.

Данное согласие распространяется на всю информацию, предоставленную “Дольщиком” “Застройщику”, а именно: Фамилия, Имя, Отчество, дата рождения, место регистрации и проживания, паспортные данные (наименование документа, номер и серия документа, кем выдан, семейное положение), а также номер телефона.

“Дольщик” подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу “Застройщик” вправе в необходимом объеме раскрывать информацию о “Дольщике” (включая персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также представлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

7.16. Настоящий договор составлен в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для “Дольщика”, один экземпляр для “Застройщика”, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Приложением № 1 к настоящему Договору является План этажа с указанием квартиры в жилом доме со встроенными нежилыми помещениями № 4 по ГП по проспекту Карла Маркса.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СК ГРАД», 443030, Самарская область, г. Самара, ул. Чкалова, д. 100П, ком. 1 (1этаж), ИНН 6315594768, ОГРН 1066315050108, КПП 631501001, р/сч: № 40702810354400078901 в ПАО Сбербанк, БИК 043601607, кор.счет 30101810200000000607.

ДОЛЬЩИК: _____.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Финансовый директор
ООО “СЗ “СК ГРАД”**

_____/А. В. Банников/

Дольщик:

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к ДДУ № ___РА/23 от __.__.2023г.

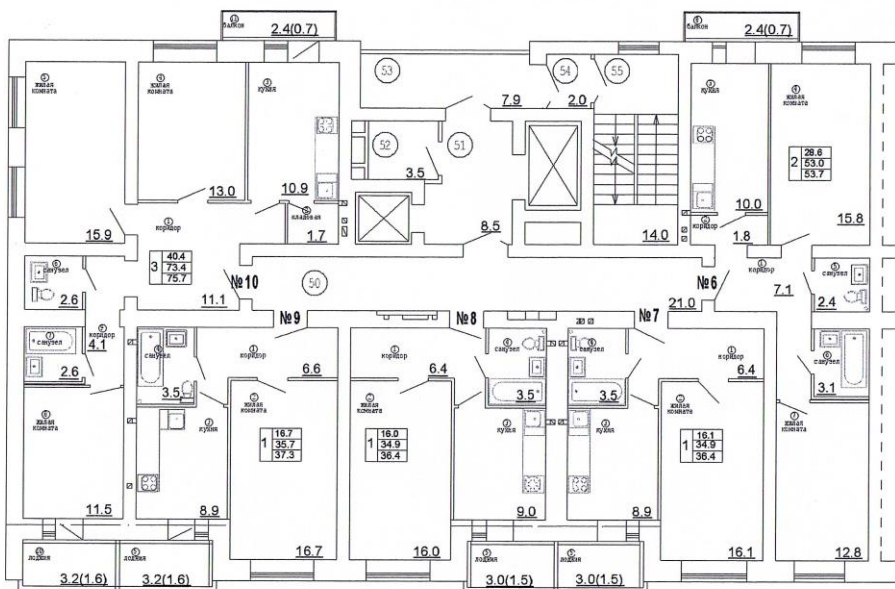
h=2,70



Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями №4
по ГП по проспекту Карла Маркса
План 3 этажа

пр.Карла Маркса

ул.Охотничья



ул.Аткарская

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

① - номер помещения по экспликации

№ 1 - номер квартиры

Количество комнат

1	16.2	Жилая площадь
1	35.7	Общая площадь
1	44.15	Площадь, включая балконы и лоджии с понижающим коэффициентом

Экспликация квартир 3 этажа		
№ кварт.	Тип квартиры	Площадь м²
6	2-комнатная квартира	53.7
7	1-комнатная квартира	36.4
8	1-комнатная квартира	36.4
9	1-комнатная квартира	37.3
10	3-комнатная квартира	75.7

Экспликация нежилых помещений (мест общего пользования)		
№ пом	Наименование	Площадь м²
50	Коридор	21.0
51	Лифтовой холл	8.5
52	Зона безопасности для МПН	3.5
53	Общественная лоджия	7.9
54	Тамбур	2.0
55	Лестничная клетка	14.0
Итого		56.9



Количество этажей	17
Общая площадь дома	9 507.55 м²
Материал наружных стены	кирпич
Материал позатонных перегородок	сборный ж/б
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	Район сейсмичный

Застройщик:
Финансовый директор
ООО "СЗ "СК ГРАД"

_____ А. В. Банников

Дольщик:
