

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома**

**Российская Федерация**  
**Городской округ Самара**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью Преображенский Двор**», именуемое в дальнейшем - **Застройщик**, в лице Директора **Сашина Дмитрия Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин/ка Российской Федерации** - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, зарегистрирован/а по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый/ая в дальнейшем - **Дольщик**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем - Стороны, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее - Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий Договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц возвести/построить Жилой комплекс: Многоквартирный трёхсекционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и двумя уровнями закрытого паркинга, расположенный по адресу: **Самарская область, город Самара, Самарский район, ул. Водников, 33** (далее по тексту Договора – Жилой дом/комплекс). После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Дольщику Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства в установленный настоящим Договором срок.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является Квартира, входящая в состав Жилого дома, имеющая следующие проектные параметры (далее по тексту Договора - Квартира):

Назначение: жилое помещение Квартира, состоящая из \_\_\_\_ (\_\_\_\_) комнат;

Секция/подъезд жилого дома: \_\_\_\_ (\_\_\_\_);

Этаж: \_\_\_\_ (\_\_\_\_);

Общая проектная площадь Квартиры (с учётом площади лоджий (с коэф.)) \_\_\_\_\_ кв.м.;

Общая проектная площадь Квартиры (без учёта площади лоджий) \_\_\_\_\_ кв.м.;

Жилая площадь Квартиры \_\_\_\_\_ кв.м. (комната 1 – \_\_\_\_\_ кв.м., комната 2- \_\_\_\_\_ кв.м., комната 3 - \_\_\_\_\_ кв.м.)

Площади помещений вспомогательного использования:

Кухня - \_\_\_\_\_ кв.м., прихожая - \_\_\_\_\_ кв.м., санузел 1- \_\_\_\_\_ кв.м., санузел 2 – \_\_\_\_\_ кв.м., гардеробная – \_\_\_\_\_ кв.м., лоджия 1 (с коэф.) – \_\_\_\_\_ кв.м., лоджия 2 (с коэф.) – \_\_\_\_\_ кв.м.

**Строительный № \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).**

**Характеристики Жилого дома:**

Назначение здания: жилое

Общая площадь здания: 16 157,37 кв.м.;

Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас с заполнением керамическими блоками Кегакам и наружной отделкой фасада;

Материал поэтажных перекрытий здания: пустотные железобетонные плиты;

Класс энергоэффективности здания: С (повышенный)

Класс сейсмостойкости здания: до 5 баллов

Количество этажей: 11, 10, 9.

Планировка Квартиры, расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий) и местоположение Квартиры на этаже обозначены на Плана этажа, который является Приложением № 1 к настоящему Договору и его неотъемлемой частью.

Указанные в настоящем Договоре и Приложении № 1 параметры, площадь и адрес Квартиры 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. Для расчётов по настоящему Договору Сторонами принимается общая площадь Квартиры в размере \_\_\_\_\_ кв.м. с учётом лоджий (с применением понижающих коэффициентов).

Застройщик вправе передать Дольщику Квартиру, площадь которого отличается от указанной в настоящем пункте в большую или меньшую сторону. Уточнённая площадь и номер Квартиры указываются в Акте приёма-передачи.

1.2.1. По взаимной договорённости сторон Квартира подлежит передаче Дольщику с черновой отделкой, с выполнением работ, перечисленных в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Право собственности на указанную в настоящем Договоре Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации им этого права в установленном действующим законодательством России порядке.

Застройщик гарантирует, что Квартира указанная в п. 1.2. настоящего Договора правами третьих лиц не обременена, не находится под арестом, не является предметом залога, судебных разбирательств, а также, что ранее в отношении Квартиры не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.4. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, равен 5 (пяти) годам и начинает исчисляться с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, до её передачи Дольщику по акту приёма-передачи, несёт Застройщик. Застройщик в период гарантийного срока гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков Квартиры. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведённого самим Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами, а также при нарушении Дольщиком Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, передаваемой Дольщику Застройщиком при передаче Квартиры по акту приёма-передачи.

1.5. Основание заключения настоящего Договора и привлечения Застройщиком денежных средств Дольщика:

- Разрешение на строительство № 63-301000-187-2018 от «28» июня 2018 года, выданное Министерством строительства Самарской области;
- Право собственности на земельный участок общей площадью – 3 973 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0810003:524, отнесённого к категории земель: земли населенных пунктов, с разрешённым использованием: среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), запись регистрации № 63-63/001-63/001/314/2015-8293/2.

Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в Проектной декларации. Проектная декларация размещена на сайтах Застройщика: [www.pd163.ru](http://www.pd163.ru), [www.преображенскийдвор.рф](http://www.преображенскийдвор.рф). Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Дольщик подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора с Проектной декларацией Жилого дома он ознакомлен.

1.6. Срок ввода в эксплуатацию жилого дома: «28» февраля 2020 года.

1.7. Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику составляет 6 (шесть) месяцев со дня получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Дольщиком пункта 3.2.4. настоящего Договора.

1.8. После государственной регистрации права собственности на Квартиру у Дольщика возникает право общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома (помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, а также межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технический этаж, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Жилом доме оборудование, кровля, ограждающие и несущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на земельном участке объекты, включая наружные инженерные сети.

1.9. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Жилого дома. После приёмки и ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, который будет указан в акте приёма-передачи Квартиры.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

2.1. Цена Квартиры включает в себя затраты Застройщика на строительство Жилого дома, а также оплату услуг Застройщика и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**, исходя из расчёта стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (с учётом площади лоджий). В целях определения цены настоящего Договора (общей стоимости Квартиры) по соглашению Сторон применяется общая проектная площадь Квартиры (с учётом площади лоджий).

Стоимость строительства Жилого дома рассчитывается в соответствии с действующим законодательством и включает в себя, в том числе:

- возмещение затрат на строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией;
- возмещение затрат на приобретение земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого комплекса;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий,
- возмещение затрат на строительство в границах земельного участка, принадлежащего Застройщику, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам и займам на строительство Жилого комплекса;
- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.
- возмещение расходов на оплату взносов в Компенсационный фонд РФ;
- возмещение расходов на содержание Застройщика;
- прочие расходы, связанные со строительством и реализацией Жилого комплекса в рамках действующего законодательства РФ.

Вознаграждение за оказание услуг Застройщика определяется по окончании строительства Жилого дома как разница между суммой денежных средств, полученных Застройщиком от инвесторов строительства Жилого дома и суммой, фактически потраченной Застройщиком на строительство Жилого дома.

Денежные средства, уплаченные Дольщиком подлежат использованию Застройщиком в целях, установленных Федеральным законом Российской Федерации от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Цена Квартиры оплачивается за счёт личных средств Дольщика в рассрочку **после государственной регистрации настоящего Договора.**

Стоимость одного квадратного метра неоплаченной площади может быть скорректирована Застройщиком по соглашению с Дольщиком в связи с изменением цен и тарифов на ресурсы, используемые в ходе строительства, а также в связи с изменением законодательства об уплате косвенных налогов. Указанная корректировка производится в случае удорожания стоимости основных строительных материалов (бетон, керамические блоки, кирпич, раствор, сталь арматурная, оконные и дверные конструкции, трубы стальные, кабели силовые, провода силовые, лифты, электрооборудование) более чем на 10%.

Расчёт и корректировка стоимости одного квадратного метра неоплаченной площади и уточнённый график остатка платежей оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Оплата по настоящему Договору производится путём перечисления Дольщиком денежных средств на расчётный счёт Застройщика, реквизиты которого указаны в настоящем Договоре. Перед оплатой Дольщик обязан уточнить банковские реквизиты Застройщика во избежание неправильного зачисления денежных средств Дольщика по настоящему Договору. Днём платежа признаётся день зачисления денежных средств Дольщика на расчётный счёт Застройщика.

Перерасчёт цены Договора осуществляется за метраж свыше 2 кв.м. и производится исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади Квартиры, действовавшей на дату последнего платежа, произведённого Дольщиком.

2.2.1. В случае, если фактическая площадь Квартиры (без учёта площади лоджий) по завершению строительства превысит общую проектную площадь Квартиры (без учёта площади лоджий), указанную в пункте 1.2. настоящего Договора, более чем на 2 кв.м. (два квадратных метра), Дольщик до подписания акта приёма-передачи производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади (за разницу между фактической площадью Квартиры (без учёта площади лоджий) и общей проектной площадью Квартиры (без учёта площади лоджий), исходя из стоимости 1 (одного) кв.м., указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, путём уплаты дополнительных денежных средств Застройщику, на основании соответствующего счёта, в течение 20 (двадцати) дней с даты его получения.

2.2.2. В случае уменьшения (по завершению строительства) фактической площади Квартиры (без учёта площади лоджий) по сравнению с общей проектной площадью (без учёта площади лоджий), указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, более чем на 2 кв.м. (два квадратных метра), Дольщику возвращаются денежные средства за разницу между общей проектной площадью Квартиры (без учёта площади лоджий) и фактической площадью Квартиры (без учёта площади лоджий), исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что допустимое изменение общей площади Квартиры (без учёта площади лоджий) составляет не более 5% (пяти) процентов от проектной площади Квартиры (без учёта площади лоджий), указанной в пункте 1.2. настоящего Договора.

При этом в случае, если изменение площади произошло более, чем на 5% (пять) процентов от проектной площади Квартиры (без учёта площади лоджий), указанной в пункте 1.2. настоящего Договора и более чем на 2 кв.м. (два квадратных метра) и Дольщик не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор, либо суд отказал Дольщику в удовлетворении соответствующих требований, цена Квартиры подлежит перерасчёту в соответствии с подпунктами 2.2.1. и 2.2.2. настоящего Договора.

В случае, если изменение площади произошло более, чем на 5% (пять) процентов от проектной площади Квартиры (без учёта площади лоджий), указанной в пункте 1.2. настоящего Договора и менее, чем на 2 кв.м. (два квадратных метра) и Дольщик не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор, либо суд отказал Дольщику в удовлетворении соответствующих требований, цена Квартиры перерасчёту не подлежит.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:**

3.1.1. Построить Жилой дом в соответствии с Проектной документацией и выполнить все необходимые для строительства и его ввода в эксплуатацию работы, включая благоустройство прилегающей к Жилому дому территории, с обеспечением качества работ в соответствии с действующими строительными правилами и нормами Российской Федерации.

3.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, в соответствии с законодательством Российской Федерации исключительно по целевому назначению, в том числе на погашение основного долга по кредитным договорам (в том числе по договорам займов), полученным и использованным на создание Квартиры, и процентов по ним.

3.1.3. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру по акту приёма-передачи в срок, указанный в пункте 1.7. настоящего Договора.

3.1.4. После получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать указанное Разрешение или его нотариально удостоверенную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

Застройщик не несёт ответственности за возможное увеличение сроков регистрации права собственности Дольщика на Квартиру и/или размеры пошлин в случае изменения установленного действующим законодательством порядка оформления документов в соответствующих органах.

3.1.5. В течение 30 (тридцати) дней со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома направить Дольщику письменное сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу Дольщика, либо быть вручено Дольщику лично под расписку.

3.1.6. Настоящим Договором Стороны предусматривают возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Дольщику.

3.1.7. В случае нарушения Дольщиком сроков производства расчётов в соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик вправе не передавать Дольщику Квартиру до даты окончательного расчёта по настоящему Договору.

### **3.2. Дольщик принимает на себя следующие обязательства:**

3.2.1. Уплатить цену Договора в предусмотренном в разделе 2 настоящего Договора порядке после государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.2. С даты подписания акта приёма-передачи Квартиры оплачивать коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества Жилого дома (пропорционально размеру доли Дольщика в общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме) и иные необходимые платежи.

3.2.3. Компенсировать документально подтверждённые затраты Застройщика по содержанию и эксплуатации Квартиры/Жилого дома и оплате коммунальных услуг в случае самовольного использования Дольщиком Квартиры, до передачи её Застройщиком по акту приёма-передачи.

3.2.4. Дольщик, получивший извещение Застройщика о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к её приёмке и принять в течение 30 (тридцати) дней с момента получения сообщения. Дольщик не имеет право отказываться от приёмки Квартиры, за исключением случаев наличия в ней существенных недостатков, исключающих возможность её использования по назначению.

При безосновательном уклонении Дольщика от принятия Квартиры и от подписания акта приёма-передачи или при безосновательном отказе Дольщика от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим пунктом для передачи Квартиры Дольщику, составляет односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры согласно пункту 3.1.6. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели признаётся перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

Дольщик обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания акта приёма-передачи Квартиры, самостоятельно и за свой счёт зарегистрировать своё право собственности на Квартиру, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, а также принять на себя иные расходы, связанные с оформлением прав собственности на Квартиру.

3.3. Дольщик вправе предъявить Застройщику письменное требование в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и при наличии документально подтверждённого факта вины Застройщика.

3.4. Дольщик после полной оплаты цены настоящего Договора и его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Самарской области вправе уступить права требований по настоящему Договору. В случае неполной оплаты уступка прав требований осуществляется одновременно с переводом долга.

Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору третьим лицам осуществляется Дольщиком согласно требованиям действующего законодательства РФ и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

Дольщик направляет Застройщику подлинный экземпляр договора уступки путём направления документов по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручает их уполномоченному представителю Застройщика.

При не исполнении правопробретателем условий настоящего пункта Застройщик в последующем не несёт ответственности за осложнения при передаче Квартиры по акту приёма-передачи и/или регистрации права собственности на Квартиру.

3.5. До подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры, без письменного согласования с Застройщиком Дольщик не вправе осуществлять самовольную перепланировку / реконструкцию (в том числе переустройство) подлежащей передаче Квартиры. При нарушении вышеуказанных условий, Дольщик обязан возместить Застройщику и/или иным третьим лицам убытки, причинённые в результате таких действий. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств согласно настоящему пункту Застройщик не несёт гарантийных обязательств.

3.6. Стороны обязаны совместно, в согласованный Сторонами срок, обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации настоящего Договора. При неисполнении Дольщиком условий настоящего пункта Застройщик в последующем не несёт ответственности за осложнения, возникшие у Дольщика при регистрации права собственности на Квартиру. Дольщик самостоятельно несёт все расходы по государственной регистрации настоящего Договора.

3.7. В течение действия настоящего Договора и Гарантийного срока, установленного в абз. 1 пункта 1.4. настоящего Договора, Дольщик обязуется не нарушать целостность фасада Жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада Жилого дома каких-либо сооружений и объектов, а также не производить любые работы, застрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы лоджий, в том числе изменять или демонтировать его конструктивные элементы, в том числе креплений остекления лоджий (при наличии остекления).

В случае нарушения данных условий Дольщик не вправе предъявлять к Застройщику требования о безвозмездном устранении возникших в результате этого недостатков и повреждений конструктивных элементов Жилого дома. Кроме того, в случае нарушения указанных обязательств Дольщик самостоятельно несёт риск неблагоприятных последствий и ответственность перед третьими лицами, которым будет причинён ущерб в результате действий Дольщика.

3.8. Не заключение договора с эксплуатирующей организацией или отсутствие членства Дольщика в ТСЖ, не освобождает Дольщика от обязанности нести необходимые расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Квартиры и доли в праве общей собственности на общее имущество.

#### **4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКУ**

4.1. Дольщик не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты цены Договора и окончания расчётов в соответствии с данными обмера, проведённого организацией, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

4.2. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Квартиры может отличаться от площади указанной в п. 1.2. настоящего Договора. Уточнение фактической площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, производится на основании обмера Квартиры организацией, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

4.3. После получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, получения результатов обмера Квартиры органом технической инвентаризации, Дольщику направляется письменное сообщение о вводе Жилого дома в эксплуатацию, о необходимости произвести окончательные расчёты по фактической площади и принять Квартиру в собственность по акту приёма-передачи.

Сообщение направляется Застройщиком по адресу, указанному Дольщиком в настоящем Договоре, либо вручается лично, что подтверждается подписью Дольщика на втором экземпляре сообщения. В случае, если Дольщик не получил сообщение по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие Дольщика по указанному адресу, истечение срока хранения почтовой корреспонденции в отделении связи и пр.), сообщение считается врученным надлежащим образом и полученным Дольщиком по истечении 15 (пятнадцати) дней с даты его отправки Застройщиком.

4.4. В течение 20 (двадцати) дней с момента получения уведомления Застройщика Дольщик обязан произвести окончательные расчёты, уточнённые по результатам обмера Квартиры организацией, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. В целях приёма Дольщик обязан осмотреть Квартиру, по результату осмотра Сторонами подписывается акт осмотра Квартиры, после чего Сторонами настоящего Договора подписывается акт приёма-передачи Квартиры в собственность.

Неотъемлемым приложением к акту приёма-передачи Квартиры является Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, обязательная к исполнению Дольщиком в процессе эксплуатации Квартиры.

4.5. В случае уклонения/отказа Дольщика от приёма Квартиры в предусмотренный настоящим Договором и уведомлением срок Застройщик вправе передать Квартиру в одностороннем порядке. Квартира считается переданной Дольщику Застройщиком со дня составления акта передачи Квартиры в одностороннем порядке. Указанный акт направляется Дольщику посредством почтового отправления заказанным письмом с уведомлением и описью вложения по адресу, указанному им в настоящем Договоре. С момента отправки Застройщиком акта передачи Квартиры в одностороннем порядке:

- риск случайного повреждения и/или случайной гибели Квартиры считается перешедшим к Дольщику;

- Дольщик обязан нести расходы на содержание Квартиры и соразмерной доли общего имущества в Жилом доме.

Дольщик по письменному требованию Застройщика обязан возместить ему убытки, причинённые уклонением/отказом от приёма Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок. В случае неисполнения указанного требования Застройщика в добровольном порядке убытки взыскиваются с Дольщика в судебном порядке.

4.6. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в случае получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного п. 1.6. настоящего Договора. В этом случае Дольщик обязан приступить к процессу приёма Квартиры и исполнению связанных с этим процессом обязательств (осуществление окончательных расчётов по настоящему Договору, осмотр Квартиры, приёмка Квартиры по акту приёма-передачи и др.) с момента получения от Застройщика сообщения, указанного в п. 4.3. настоящего Договора, с соблюдением указанных в нём сроков.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения срока подписания акта приёма-передачи, в частности по причинам, связанным с необоснованным уклонением (отказом) от подписания акта приёма-передачи или неявкой Дольщика на подписание акта приёма-передачи в установленный срок, Дольщик обязуется возместить Застройщику все его расходы эксплуатирующим/ресурсоснабжающим и иным организациям, в том числе связанные с сохранностью Квартиры на основании предоставленных Застройщиком подтверждающих расходы документов и выплатить Застройщику неустойку в размере 0,1% процента от цены Квартиры за каждый день просрочки.

5.2. В случае установленного факта нарушения срока передачи Квартиры Дольщику, Застройщик несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае нарушения срока, предусмотренного пунктом 1.7. настоящего Договора Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере 0,1% от цены Квартиры за каждый день просрочки и выплачивается (рассчитывается) с учётом положений, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

Неустойка за нарушение срока строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию не предусмотрена ни законодательством Российской Федерации, ни настоящим Договором, и начислению и взысканию в пользу Дольщика не подлежит.

5.3. В случаях одностороннего отказа Дольщика от исполнения настоящего Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, Застройщик несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3.1. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. При этом по инициативе Дольщика Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон.

Расторжение настоящего Договора по инициативе Дольщика, по основаниям не связанным с исполнением/ ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, возможно при уплате Дольщиком Застройщику неустойки в размере 5% от цены Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

В случае, указанном в пункте 5.3.1. настоящего Договора:

- если к моменту расторжения настоящего Договора Дольщиком уплачена цена Договора, Застройщик в соответствии с согласованным с Дольщиком сроком и в порядке, предусмотренном действующим законодательством, возвращает Дольщику все ранее внесённые денежные средства после реализации Квартиры Застройщиком третьему лицу без начисления процентов Застройщику за пользование денежными средствами, за вычетом 5% от цены Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора. Либо Застройщик по согласованию с Дольщиком предоставляет Дольщику иной объект недвижимости стоимостью равной сумме, подлежащей возврату;
- если к моменту расторжения настоящего Договора Дольщиком не была оплачена цена Договора, Дольщик до момента подписания соглашения о расторжении выплачивает Застройщику неустойку в размере 5% от цены Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора;
- если к моменту расторжения Договора Дольщиком было оплачено менее чем 10% от стоимости Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, Дольщик до момента подписания соглашения о расторжении выплачивает Застройщику неустойку в размере 5% от цены Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора путём доплаты разницы между фактически оплаченными по настоящему Договору денежными средствами и 5% от цены Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора. Оплаченные по настоящему Договору денежные средства засчитываются Застройщиком в счёт оплаты неустойки, предусмотренной пунктом 5.3.1. настоящего Договора.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей по уплате цены настоящего Договора и одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по этому основанию, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения, проценты за пользование указанными денежными средствами в этом случае не уплачиваются.

5.5. За нарушение требований, предусмотренных пунктом 3.5. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (пять процентов) от цены Квартиры, и возмещает в полном объёме затраты, возникшие у Застройщика и (или) третьих лиц в связи с нарушением Дольщиком указанных требований. Участник за счёт собственных средств восстанавливает планировку и состояние внутренних коммуникаций в соответствии с требованиями проекта. В случае возникновения ущерба для третьих лиц, вызванных самовольными действиями Дольщика по перепланировке и переносу коммуникаций, он обязан компенсировать их в полном объёме в соответствии с действующим законодательством. Если же самовольная перепланировка стала причиной ухудшения несущей конструкции Жилого дома, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, уведомив об этом Дольщика, и возвратив внесённые им денежные средства без каких-либо компенсаций, за минусом расходов, понесённых на восстановление конструкций дома, а также, за минусом штрафа в размере 5% (пять процентов) от цены Квартиры.

5.6. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты, указанных в настоящем Договоре, начисляются пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки, начиная с первого дня просрочки.

5.7. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, 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, проведённого самим Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику Инструкцией по эксплуатации объекта 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.

5.8. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не позднее срока, согласованного Сторонами в акте о дефектах.

5.9. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.2. настоящего Договора Дольщик компенсирует Застройщику все затраты, произведённые им согласно пункту 3.2.2. настоящего Договора.

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

## **6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесённых Дольщиком, в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и/или настоящим Договором, а также по уплате Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и/или федеральными законами денежных средств, с даты государственной регистрации настоящего Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге земельный участок, предоставленный под строительство Жилого дома, и строящийся на этом земельном участке Жилой дом.

6.1.1. Дольщик, являясь залогодержателем земельного участка, предоставленного под строительство Жилого дома, предоставляет своё безусловное согласие Застройщику на размежевание земельного участка, предоставленного под строительство Жилого дома, по усмотрению Застройщика: раздел, объединение, перераспределение, выдел, изменение площади, а также на смену вида разрешённого использования в отношении вновь образованных в результате межевания земельных участков, на установление охранных зон на вновь образованных земельных участках. Дольщик согласен на изменение предмета залога в случае размежевания: раздела, объединения, перераспределения, выдела, изменения площади земельного участка, предоставленного под строительство Многоквартирного дома. Дольщик согласен на изменение предмета залога в случае внесения изменений в проектную документацию Жилого дома.

Информация о земельных участках, образованных в результате размежевания земельного участка, предоставленного для строительства жилого дома, указывается в Проектной декларации путём внесения в неё изменений их опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определённом Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (<http://www.minstroyrf.ru>), а также дополнительно на сайте Застройщика.

Дольщик, являясь залогодержателем земельного участка, предоставленного под строительство Жилого дома, предоставляет своё безусловное согласие Застройщику на передачу земельного участка, предоставленного под строительство Жилого дома, в залог банку в обеспечение возврата кредита, который будет предоставлен банком Застройщику на строительство Жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счёт заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона об участии в долевом строительстве и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве.

6.2. Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору обеспечивается уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, таких как: наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, возникших во время действия настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путём переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров путём переговоров, Стороны передают их на рассмотрение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством, с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрения и ответа на претензию составляет 15 (пятнадцать) дней с момента её получения стороной. Спор, вытекающий из настоящего Договора, подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика за исключением случаев, предусмотренных законодательством о защите прав потребителей.

8.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами на каждом листе, подлежит обязательной государственной регистрации, считается заключённым с момента такой регистрации и действует до надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей по уплате цены Квартиры, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 10 (десять) дней после направления уведомления Дольщику в письменной форме, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий Договор может быть изменён или прекращён по письменному соглашению Сторон.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны Сторонами и/или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

10.3. Все Приложения к настоящему Договору, согласованные/подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

10.4. В целях обеспечения надлежащей эксплуатации, ремонта и содержания в надлежащем состоянии мест общего пользования и жилого дома в целом в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания Сторонами акта приёма-передачи Квартиры, Дольщик заключает договор с эксплуатирующей организацией.

10.5. Дольщик даёт 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.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Дольщика следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

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

Дольщик даёт свое согласие на получение рекламно-информационных рассылок в целях надлежащего исполнения Застройщиком настоящего Договора, поддержания связи с ним, осуществления телефонных звонков на указанный в настоящем Договоре номер телефона, осуществления отправки СМС сообщений, отправки электронных писем на указанный адрес электронной почты с целью направления информационных сообщений о ходе исполнения настоящего Договора, о ходе строительства Жилого дома, завершении строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию, оповещения о строительстве новых объектов, проводимых Застройщиком акциях, мероприятиях, скидках и иных рекламно-информационных рассылках, а также для осуществления заочных опросов и так далее.

Настоящим Дольщик подтверждает, что номер телефона, указанный в Разделе 12 настоящего Договора, принадлежит Дольщику.

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

10.6. Застройщик вправе, а Дольщик не возражает против размещения на Жилом доме электрифицированного логотипа «Преображенский Двор», с последующим возмещением Застройщиком затрат не электроэнергию балансодержателю Жилого дома.

10.7. Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает своё согласие Застройщику на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счёт средств Дольщика, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе безвозмездной основе.

10.8. Подписывая настоящий Договор, Дольщик подтверждает, что ознакомился с проектной документацией на Жилой дом и Квартиру, в том числе с архитектурно-строительной частью проектной документацией.

10.9. Обо всех изменениях в платёжных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течении 5 (пяти) рабочих дней известить друг друга путём направления письменных уведомлений заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручения уполномоченному представителю второй стороны лично под расписку с даты наступления таких изменений. Сторона, изменившая свой адрес и номер телефона и не уведомившая об этом другую Сторону, несёт риски неблагоприятных последствий. Действия Сторон совершённые по старым адресам и счетам, до получения уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств. В случае получения уведомления по адресу Дольщика иным лицом, уведомление считается полученным Дольщиком. В случае отсутствия адресата по указанному им адресу или истечения срока хранения заказного письма, почтовыми органами, уведомление считается произведённым надлежащим образом.

10.10. Настоящий договор составлен в трёх идентичных экземплярах имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1: План Квартиры № \_\_\_\_ .

Приложение № 2: Описание отделки Объекта: «Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Водников, 33».

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<b>Застройщик</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>«Преображенский Двор»</b>	<b>Дольщик</b> <b>Гражданин/ка Российской Федерации</b> _____
443070, город Самара, улица Дзержинского, дом 46 «Г», 3-ий этаж, офис 6. ОГРН 1156313088832 ИНН 6319202362 / КПП 631101001 <b>Банковские реквизиты:</b> Расчётный счёт 407 028 102 544 000 066 04 в Самарском отделении № 6991 Сбербанка России Корреспондентский счёт 301 018 102 000 000 006 07 БИК 043 601 607 ИНН банка 7707083839	паспорт серии ____ № _____ выдан _____ г. _____ код подразделения ____ - ____ зарегистрирован/на по адресу: _____
<b>Директор</b> _____ /Д.Е. Сашин/	_____ / _____ /

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Описание отделки объекта: «Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Водников, 33»**

Материал стен наружных стен	Наружные стены — керамический блок «Kerakam» с наружной отделкой фасада.
Межкомнатные межквартирные перегородки	Межквартирные и межкомнатные стены и перегородки выполняются из керамических блоков «Kerakam» и полнотелого керамического кирпича. Внутренние стены и перегородки квартир - без отделки.
Входная дверь	Стальная (толщина металла 2 мм., утепленная минеральной плитой «Knauf»).
Межкомнатные двери	Не устанавливаются.
Отделка пола	Железобетонные плиты перекрытия пустотные, толщиной 220 мм., согласно проекта - без отделки. Санузлы - гидроизоляция в один слой, без стяжки.
Отделка террасы	Многослойная эксплуатируемая кровля (с подогревом) с финишным нескользящим покрытием. Ограждение металлическое по проекту.
Отделка потолка.	Без отделки.
Окна, остекление лоджий, витражные конструкции.	Оконные конструкции ПВХ белого цвета, с двухкамерным стеклопакетом. Одна из створок оконных конструкций поворотно-откидная. В кухнях оконный блок глухой, балконная дверь поворотно-откидная. Витражные конструкции (лоджий) выполнены из алюминиевых профилей, с одной поворотно-откидной створкой.
Подоконники, откосы.	Подоконники и отделка откосов проектом не предусмотрены.
Высота потолков	3,0 м
Электрические сети	Предусмотрен ввод в Квартиру медного кабеля, с установкой внутриквартирного щитка и автоматического выключателя ввода, без внутриквартирной электрической разводки, без установки выключателей и розеток.
Отопление	Теплоснабжение центральное. Система отопления двухтрубная, с поквартирными распределителями на каждом этаже, с горизонтальной разводкой по полу, с установкой отопительных приборов согласно проекта.
Водопровод холодный и горячий	Ввод в Квартиру расположен в санитарном узле, заканчивается запорной арматурой (шаровый кран) согласно проекта.
Канализация	Ввод в Квартиру - стояк (с заглушкой), без трубной разводки, без

	установки сантехприборов.
Стояки и приборы учёта	Стояки расположены в коридоре мест общего пользования. Опломбированный электросчётчик, счетчики холодного и горячего водоснабжения, счётчик тепла на отопление Квартиры расположены в коридоре МОП, в нише.
Телевидение телефонизация радиовещание.	Проектом не предусмотрено.
Кондиционирование	Установка внешних блоков кондиционеров разрешается только в специально отведённых местах (напольная или потолочная установка), расположенных на лоджиях Квартир с внутренней стороны.
Лифты	1ед. - грузопассажирский.
Мусоропровод	Мусороудаление по проекту из контейнерной площадки.
Благоустройство прилегающей территории	Предусмотрено благоустройство проездов, тротуаров, площадок, озеленение в границах отведённого земельного участка под застройку, малые архитектурные формы согласно проекта.
Разное	Противопожарные мероприятия выполняются в полном объёме, согласно проекта.

<b>Застройщик</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>«Преображенский Двор»</b>	<b>Дольщик</b> <b>Гражданин/ка Российской Федерации</b> _____
Директор _____/Д.Е. Сашин/	_____/_____/_____ /