

ДОГОВОР № П49-___-ДУ
участия в долевом строительстве

г. Самара

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Юниверс-Строй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Романова Алексея Викторовича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

_____, именуем___ в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором (далее по тексту «Договор») срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц организовать строительство, построить и ввести в эксплуатацию объект капитального строительства «Многоэтажный жилой дом квартала №128 (первый этап) в границах улиц Маяковского, Садовой, Чкалова, Ленинской в Ленинском районе г.Самары» (далее по тексту-«Жилой дом»), расположенный по адресу: Самарская область, г.Самара, Ленинский район, в границах улиц Маяковского, Садовой, Чкалова, Ленинской, на земельном участке с кадастровым номером 63:01:0507005:786, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Дольщику в собственность следующий объект долевого строительства (жилое помещение – квартира):

Номер подъезда	Номер квартиры (строительный)	Кол-во комнат	Этаж	Площадь жилая; м2	Площадь общая (проектная) без учета площади лоджий, балконов, веранд; м2	Площадь общая приведенная (проектная) с учетом площади балконов с коэффициентом 0,3 и площади лоджий с коэффициентом 0,5; м2
1						

(далее по тексту — «Объект»), а Дольщик обязуется оплатить обусловленную Договором цену, принять по акту и оформить в собственность указанный Объект.

Планировка и площадь Объекта определены на основании проектной документации, являются ориентировочными и могут быть изменены в процессе дальнейшего проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию жилого дома. Адрес дома и нумерация помещений указаны строительные. Возможно их изменение уполномоченными органами при присвоении почтового адреса, сдаче дома в эксплуатацию, технической инвентаризации и кадастровом учете.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Объекта является изменение общей проектной площади Объекта в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны пришли к соглашению, что подтверждением завершения строительства Жилого дома будет являться акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией, подписанный без замечаний представителями Застройщика, генерального подрядчика, субподрядчиков и иных необходимых лиц.

1.2. План и характеристики Объекта (без выделения общего имущества), отображающие в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющихся объектами долевого строительства жилых помещений (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома, количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, определяются в Приложении №1 к настоящему Договору.

Основные характеристики жилого дома, подлежащие определению в договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики:	Описание характеристики:
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Количество этажей (шт.):	19
Общая площадь (кв.м):	13 885,72
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	Класс "А++"

Класс сейсмостойкости	6 баллов
-----------------------	----------

1.3. Объект передается Дольщику без отделки. Объем выполняемых Застройщиком работ в Объекте указан в п.п. 5.1, 5.2 настоящего договора.

1.4. Информация о Застройщике, о проекте строительства Жилого дома, проектная декларация и иные сведения в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ размещена на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф> и официальном сайте Застройщика www.universstroy.com.

1.5. Правовым основанием заключения настоящего Договора является:

- право собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0507005:786 площадью 2896 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Самарская область, г.Самара, Ленинский район, в границах улиц Маяковского, Садовой, Чкалова, Ленинской, номер и дата государственной регистрации права № 63:01:0507005:786-63/001/2017-1 от 20.01.2017 года;

- Разрешение на строительство № 63-301000-104-2020 от 15.07.2020г., выданное Министерством строительства Самарской области;

- Проектная декларация, опубликованная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф> и официальном сайте Застройщика www.universstroy.com.

С указанными в настоящем пункте документами Дольщик ознакомлен.

2. Цена договора и порядок ее оплаты.

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) объекта долевого строительства, является источником целевого финансирования и не подлежит обложению НДС.

2.2. По согласованию Сторон предварительная цена договора (Объекта) _____ рублей (_____ рублей), НДС не облагается. Указанная цена установлена соглашением Сторон, но не является окончательной.

Согласованная Сторонами стоимость одного квадратного метра Объекта составляет _____ рублей (_____ рублей), НДС не облагается.

Окончательная цена Объекта определяется до передачи Объекта Дольщику на основании данных технического учета по окончании строительства по фактической общей приведенной площади Объекта (суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными законодательством РФ) из расчета стоимости одного квадратного метра, установленной в настоящем пункте Договора.

В случае увеличения общей площади Объекта по данным организации, осуществляющей техническую инвентаризацию, по сравнению с общей проектной площадью, Дольщик обязуется доплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика (до момента подписания акта приема-передачи Объекта).

В случае уменьшения общей площади Объекта по данным организации, осуществляющей техническую инвентаризацию, по сравнению с общей проектной площадью, Застройщик обязуется вернуть Дольщику разницу, рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Дольщика.

По согласованию Сторон цена настоящего Договора (Цена Объекта) определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 90 % (Девяносто процентов) от цены Объекта, определенной в настоящем пункте, а именно _____ рублей (_____ рублей), и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10 % (Десять процентов) от цены Объекта, определенной в настоящем пункте, а именно _____ рублей (_____ рублей).

2.3. Дольщик уплачивает цену Договора, указанную в пункте 2.2. настоящего договора, за счет собственных средств на счет эскроу в следующем порядке и в следующие сроки:

2.3.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета

эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
Эскроу-агент: 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: 8-800-200-86-03
Депонент: _____.

Бенефициар: ООО «Юниверс-Строй».

Депонируемая сумма: _____ рублей (_____ рублей)

Срок условного депонирования денежных средств: до «13» января 2025 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

Обязательным условием договора счета эскроу является положение о том, что денежные средства после раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика осуществляется на расчетный счет Застройщика № 40702810254400056405 в Поволжском банке ПАО Сбербанк.

2.3.2. Дольщик оплачивает Застройщику (вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк) указанную в пункте 2.2. Договора стоимость Объекта за счет собственных средств в срок не позднее «__» _____ 20__ года.

2.4. Обязательства Дольщика по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет эскроу, указанный в пункте 2.3.1. настоящего договора.

3. Срок передачи Объекта, гарантии качества.

3.1. Проектный срок ввода в эксплуатацию Жилого дома, в составе которого находится Объект – не позднее «14» июля 2024 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта Дольщику — "13" января 2025 года, в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ.

Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по сдаче дома в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику долевого строительства.

3.2. Застройщик обязан передать Дольщику Объект, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.3. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта.

3.4. Гарантии качества, выдаваемые Застройщиком, не распространяются на случаи, когда Дольщик не соблюдает установленные правила использования помещениями в жилом доме и/или правила содержания общего имущества, а также нарушает правила эксплуатации технологического и инженерного оборудования.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Дольщик имеет право:

4.1.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

4.1.2. Требовать от Застройщика исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Дольщик обязан:

4.2.1. Оплатить стоимость Объекта в полном объеме, в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 2. настоящего Договора.

4.2.2. Осуществить доплату Застройщику за увеличение площади Объекта в соответствии с п.2.2. настоящего Договора.

4.2.3. Принять Объект по акту приема-передачи в срок, в соответствии с настоящим Договором.

4.2.4. С момента передачи Объекта оплачивать коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества Жилого дома и иные необходимые платежи. Не заключение Дольщиком договора с обслуживающей организацией не освобождает его от участия в расходах по содержанию Жилого дома,

Объекта и от оплаты коммунальных услуг.

4.2.5. Не производить как лично, так и с привлечением третьих лиц, работ по перепланировке Объекта: несущих стен, внутренних перегородок, систем инженерного обеспечения, фасада дома, не устанавливать наружные системы кондиционирования. В противном случае, Дольщик несет риск убытков, причиненных производством таких работ, а так же оформляет права собственности на перепланированное помещение своими силами и за свой счет; в срок, установленный Застройщиком, и за свой счет восстанавливает нарушенные конструкции и возмещает убытки, причиненные таким нарушением Застройщику.

4.2.6. С момента передачи жилого дома, в котором расположен указанный в п. 1.1 настоящего Договора Объект, в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации, Дольщик обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих тарифов.

4.3. Застройщик обязан:

4.3.1. Построить Жилой дом своими силами или с привлечением третьих лиц в установленные настоящим договором сроки.

4.3.2. Осуществлять контроль над качеством строительных работ, осуществлять технический надзор за их соответствием СНиП и техническим нормативам и регламентам, принимать все необходимые меры для своевременной сдачи объекта в эксплуатацию.

4.3.3. Информировать Дольщика по его запросу о ходе строительства.

4.3.4. После ввода Жилого дома в эксплуатацию передать Дольщику Объект в соответствии с условиями настоящего договора.

4.3.5. Передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика, необходимые для регистрации права собственности Дольщика на Объект, в установленные законом сроки.

4.3.6. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений, а также ежеквартально вносить в нее сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности.

4.4. Застройщик имеет право:

4.4.1. Самостоятельно определять подрядные строительные организации и заключать с ними договоры строительного подряда на строительство объекта.

4.4.2. Определять порядок управления и эксплуатации жилого дома до передачи права собственности на более чем пятьдесят процентов площадей жилых и нежилых помещений дома в собственность участников долевого строительства объекта.

4.4.3. Изменить проектную документацию, изменить (в пользу увеличения) этажность Жилого дома, изменить (в пользу увеличения) общую площадь Жилого дома, при условии соблюдения норм действующего законодательства.

4.4.4. Представлять интересы Дольщика, вытекающие из настоящего Договора, перед подрядчиками и соответствующими государственными органами и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

4.5. Стороны несут так же другие права и обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

5. Объемы строительно-монтажных работ.

5.1. Застройщик осуществляет строительно-монтажные работы в объеме утвержденного проекта.

5.2. Застройщик передает Дольщику Объект, в следующем объеме выполненных строительно-монтажных и отделочных работ:

- полы без стяжки;
- стены без штукатурки и отделки;
- входная дверь по ГОСТу;
- пластиковые окна с двойными стеклопакетами;
- водопровод – стояки холодного и горячего водоснабжения до первой запорной арматуры без установки полотенцесушителей, сантехнического оборудования и без заземления ванн; с установкой приборов учета водопотребления.
- отопление с установкой конвекторов;
- канализационный стояк с установкой заглушки;
- телефон и телевидение - разводка подъездная с установкой распределительного шкафа;
- электричество-разводка кабеля от этажного щита до квартиры с установкой прибора учета электрической энергии.

Отделочные работы, межкомнатные двери, электрическая разводка, а также установка сантехнического

оборудования не входит в сумму Договора и производится Дольщиком по своему усмотрению и за свой счет после подписания акта приема-передачи Объекта.

5.3. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта (не будет являться ухудшением качества Объекта) и существенным изменением размеров Объекта.

6. Порядок приема-передачи Квартиры для оформления права собственности.

6.1. Застройщик обязуется в срок, указанный в пункте 3.1. настоящего Договора, передать Дольщику Объект по акту приема-передачи, который необходим для оформления Дольщиком права собственности. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта.

6.2. Для осуществления передачи Объекта Застройщик в пределах срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию извещает Дольщика о готовности Объекта к передаче путем направления Дольщику письменного сообщения (по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении) по указанному в разделе 11 договора адресу о времени и месте подписания акта приема-передачи, либо вручает сообщение Дольщику лично под расписку.

6.3. Дольщик обязуется в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о вводе Жилого дома (соответствующего этапа) в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче в собственность, принять Объект по акту приема-передачи.

6.4. При перемене лица в обязательствах Дольщика (уступка прав требования, перевод долга), Дольщик обязан письменно уведомить об этом Застройщика.

6.5. При уклонении Дольщика от принятия Объекта или отказе от принятия Объекта без каких-либо законных оснований, Застройщик по истечении одного месяца с даты получения Дольщиком сообщения, указанного в п.6.2. настоящего Договора, составляет односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта и обязанность по оплате коммунальных и иных платежей признаются перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта. Указанный в настоящем пункте односторонний акт может быть составлен только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с п.6.2. настоящего договора, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Если Дольщик в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, не предпримет действий по совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего Договора, Застройщик будет вправе считать настоящий Договор незаключенным и не связывающим его какими-либо обязательствами, и будет вправе заключить (и зарегистрировать) договор на данный Объект с любым третьим лицом.

8. Форс-мажорные обстоятельства.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, возникшее вследствие действия непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства), как это определено действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении и характере этих обстоятельств известить в письменном виде другую сторону без промедления, если сами такие обстоятельства не препятствуют такому извещению.

8.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по договору, о наступлении обстоятельств непреодолимой силы влечет за собой утрату права для этой Стороны ссылаться на эти обстоятельства.

8.4. Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами

8.5. В случае если указанные обстоятельства будут действовать более трёх месяцев, и при невозможности, вследствие их возникновения, выполнения обязательств по настоящему Договору, стороны проводят взаимные консультации и согласуют меры, которые необходимо предпринять.

9. Особые условия.

9.1. Дольщик уведомлен и подписанием настоящего договора выражает свое согласие на возможное внесение в процессе строительства следующих изменений:

- как в проект Жилого дома в целом, так и в части расположения отдельных объектов, входящих в его состав, в т.ч. в части изменения конфигураций конструкций Объекта, созданных для зонирования его внутренних помещений, а также изменений, связанных с расположением коммуникационных шахт и несущих конструкций, с изменением фасада Жилого дома;

- в градостроительный план земельного участка, при условии, что указанные изменения не будут противоречить требованиям Градостроительного кодекса РФ, действующих СНиП и иных нормативно-правовых актов. В случае внесения изменений в план Объекта или изменения срока завершения строительства Жилого дома, стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение об изменении указанных условий настоящего Договора, если иное не предусмотрено законодательством.

9.2. Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора отсутствуют какие-либо притязания со стороны третьих лиц на Объект.

9.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его приемки Дольщиком несет Застройщик.

10. Заключительные положения.

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и действительны лишь в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

10.2. При изменении реквизитов (номер расчетного счета, адрес, телефон и т. п.) Стороны, она в недельный срок извещает другую Сторону о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты.

10.3. Во всем ином, не урегулированном в настоящем Договоре, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п.1.5. настоящего Договора, включая разделение, выделение, преобразование, объединение и так далее, и на последующую государственную регистрацию права собственности (либо аренды) Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

10.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – Дольщику, один - Застройщику, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

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

10.7. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение №1: План объекта долевого строительства - на одном листе.

Договор Сторонами прочитан. Юридические последствия совершенной сделки Сторонам известны.

11. Адреса и реквизиты сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Юниверс-Строй»
443099, Самарская обл., г. Самара, ул. Некрасовская, д. 19А, офис 4
ИНН/КПП 6311061624 / 631701001

ОГРН 1026300518177

Расчетный счет № 40702810254400056405 в Поволжском Банке ПАО СБЕРБАНК

БИК 043601607К/с 30101810200000000607

Директор _____ А.В. Романов

Дольщик:

Застройщик _____

Дольщик _____