

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Самара

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А-СТРОЙ»**, в лице Директора **Гороховой Ирины Сергеевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_,  
СНИЛС \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, расположенный по адресу: **Жилой район «Волгарь» в Куйбышевском районе г.о. Самара, 12 квартал, 4 микрорайон. Многоквартирный жилой дом № 2** (далее - многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, цену и принять в собственность по акту приема-передачи Объект долевого строительства.

1.2. Строительство указанного в п.1.1. многоквартирного дома ведется на основании Разрешения на строительство № 63-301000-110-2022 от 27.07.2022 года, выданного Министерством строительства Самарской области, на **земельном участке**:

- общей площадью 4 778+/-24 кв.м с **кадастровым номером: 63:01:0410007:11831**, расположенном по адресу: Самарская область, город Самара, КСП «Волгарь», на основании Договора № 33/2 от 01.07.2022 года аренды земельного участка с правом выкупа (зарегистрирован в ЕГРН 07.07.2022, номер регистрации 63:01:0410007:11831-63/464/2022-7). **Срок действия аренды – до «31» декабря 2026 года.**

1.3. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

1. Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией	
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	23
Количество этажей	24
Общая площадь многоквартирного дома	15 120,19 кв.м
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Класс сейсмостойкости	5 баллов по карте А
2. Основные характеристики жилого помещения (квартиры)	
Назначение Объекта долевого строительства	жилое
Этаж	
Номер квартиры	
Количество комнат	
Общая площадь с коэфф. 1, кв.м (S общ.к1)	
Общая приведенная площадь, кв.м (S общ.кв)	
Общая площадь, кв.м (Sкв.)	
Жилая площадь, кв.м (S жил.кв.)	
Площадь комнаты - 1, кв.м	
Площадь комнаты - 2, кв.м	
Площадь комнаты - 3, кв.м	
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м	
Площадь лоджий, балконов с понижающими коэффициентами, установленными действующими нормативно-правовыми актами, кв.м	

План Объекта долевого строительства и его расположение на плане этажа многоквартирного дома являются неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае наличия на плане Объекта долевого строительства обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных

и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемого оборудования. В проектную документацию многоквартирного дома могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Объекта долевого строительства, изменена площадь Объекта долевого строительства в размере до пяти процентов от проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пп. 1.3. настоящего Договора. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта долевого строительства не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участников долевого строительства путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте Застройщика.

1.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора с проектной декларацией он ознакомлен.

1.5. Путем подписания настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие Застройщику на следующие действия: передачу земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора (с кадастровым номером 63:01:0410007:11831) в аренду (субаренду) или передачу во временное безвозмездное пользование третьим лицам или на предоставление по соглашению с другим лицом последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут); на образование из указанного в настоящем пункте земельного участка новых земельных участков любым способом, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения или выдела; внесение изменений в сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости и в Едином государственном реестре недвижимости в отношении указанного в настоящем пункте земельного участка или земельных участков, образованных из указанного в настоящем пункте земельного участка новых земельных участков любым способом, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения или выдела.

1.6. Путем подписания настоящего Договора Участник долевого строительства **дает согласие** на обременение в пользу АО «АЛЬФА-БАНК» земельного участка с кадастровым номером 63:01:0410007:11831.

## **2. Срок окончания строительства Объекта долевого строительства**

2.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – **II квартал 2024 г.**

2.2. В случае если строительство (создание) объекта недвижимости, указанного в пункте 1 настоящего Договора, не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.3. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. В этом случае Участник долевого строительства не должен уклоняться от досрочной приемки Объекта долевого строительства. При досрочной передаче Объекта долевого строительства стороны применяют порядок, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора.

## **3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты**

3.1. Цена настоящего Договора определена как совокупность суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей.**

3.2. Цена настоящего Договора рассчитывается как произведение размера общей приведенной площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства на стоимость 1 кв.м общей приведенной площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Стоимость 1 кв.м общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей.** При этом площадь лоджий (балконов) считается с понижающими коэффициентами, установленными действующими нормативно-правовыми актами.

3.4. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору участия в долевом строительстве счет эскроу, открытый в АО «АЛЬФА-БАНК».

3.4.1. Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент), действующие каждый от своего имени и в своих интересах, предлагают (адресуют оферту) АО «АЛЬФА-БАНК» заключить трехсторонний Договор счета эскроу, на условиях следующих документов, составляющих Договор счета

эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в АО «АЛЬФА-БАНК», открытым для расчетов по Договорам участия в долевом строительстве, разработанных АО «АЛЬФА-БАНК» и размещенных на официальном интернет-сайте АО «АЛЬФА-БАНК» по адресу [www.alfabank.ru](http://www.alfabank.ru) (далее – Правила);

- Настоящего Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

3.4.2. Подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) АО «АЛЬФА-БАНК» оферт Бенефициара и Депонента путем открытия АО «АЛЬФА-БАНК» счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 (Десяти) дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия АО «АЛЬФА-БАНК» счета эскроу на имя Депонента.

3.4.3. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать АО «АЛЬФА-БАНК» Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу, в течение 5 рабочих дней с даты регистрации Договора участия в долевом строительстве.

Предоставляя в АО «АЛЬФА-БАНК» Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

Предоставление Депонентом в АО «АЛЬФА-БАНК» Договора участия в долевом строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

3.4.4. Существенными условиями Договора счета эскроу являются следующие условия Договора участия в долевом строительстве:

Бенефициар – ООО СЗ «А-СТРОЙ», ИНН 6317159866, ОГРН 1226300027030.

Депонент – **ФИО**.

Эскроу-агент – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК», генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года. Адрес места нахождения: г. Москва, адрес: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27, ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, Кор/сч. 3010181020000000593 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525593, e-mail: [mail@alfabank.ru](mailto:mail@alfabank.ru), телефон: +7 495 620-91-91.

Объект долевого строительства – квартира, строительный № \_\_\_\_, в жилом доме по адресу: Жилой район «Волгарь» в Куйбышевском районе г.о. Самара, 12 квартал, 4 микрорайон. Многоквартирный жилой дом № 2, кадастровый номер участка: 63:01:0410007:11831.

Депонируемая сумма – \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

3.4.5. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы:

А) Источники формирования Депонируемой суммы:

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей – в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства размещает на счет эскроу за счет собственных средств.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных документов с отметкой банка. Участник долевого строительства обязан предоставить копии платежных документов с отметкой банка в течение 3 (трех) рабочих дней с момента внесения денежных средств на счет эскроу.

3.4.6. Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который АО «АЛЬФА-БАНК» переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу - № 40702810329180014640, банк: ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК", БИК: 042202824 К/с 30101810200000000824.

3.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.6. Цена настоящего Договора, указанная в пункте 3.1., является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая, когда разница между фактической общей приведенной площадью

передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и общей приведенной площадью по проекту находится за допустимыми пределами строительной погрешности.

Стороны договорились, что допустимым пределом строительной погрешности признается 1 (Один) квадратный метр.

3.7. Превышение или уменьшение по завершению строительства фактической общей приведенной площади по сравнению с общей приведенной площадью по проекту в пределах, указанных в пункте 3.6 настоящего Договора, признается строительной погрешностью, которая не приводит к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и не является недостатком, который делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования.

3.8. В случае, если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по завершению строительства превысит общую приведенную площадь по проекту, указанную в п.1.3 настоящего Договора, свыше допустимого предела строительной погрешности, установленной пунктом 3.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи в собственность производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, путем уплаты дополнительных денежных средств Застройщику.

Выплата денежных средств производится за разницу между общей приведенной площадью по проекту и фактической общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, превышающую допустимый предел строительной погрешности. Выплата за площадь, составляющую строительную погрешность, не осуществляется.

3.9. В случае уменьшения по завершению строительства фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства по сравнению с общей приведенной площадью по проекту, указанной в п.1.3. настоящего Договора, свыше допустимого предела строительной погрешности, Участнику долевого строительства возвращаются денежные средства за разницу между общей приведенной площадью по проекту и фактической общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 3.3. настоящего Договора. Возврат денежных средств за площадь, составляющую допустимый предел строительной погрешности, не осуществляется.

3.10. Стороны пришли к соглашению, что допустимое изменение фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет не более 5 (Пяти) процентов от общей приведенной площади по проекту, указанной в п. 1.3. Договора.

При этом в случае, если изменение площади произошло более чем на 5 (Пять) процентов от общей приведенной площади по проекту, указанной в п. 1.3. Договора, и Участник долевого строительства не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть Договор либо суд отказал Участнику долевого строительства в удовлетворении соответствующих требований, стоимость Объекта долевого строительства подлежит перерасчету в соответствии с пунктами 3.8. и 3.9. Договора.

#### **4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства**

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и возможность получения Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.3 Договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

4.2. Застройщик обязан полностью выполнить работы по крыше, стенам, межэтажным перекрытиям, общедомовым сооружениям, коммуникациям, обустройству подъезда.

4.3. Застройщик выполняет в квартире следующую черновую отделку: штукатурка кирпичных стен и откосов, цементно-песчаная выравнивающая стяжка пола, коммуникации: электричество, канализация, водопровод - ввод в квартиру (разводки по квартире нет) с установкой приборов учета, устройство системы отопления с установкой приборов отопления, окна - пластиковые стеклопакеты в соответствии со СНиП и проектной документацией (без установки подоконников).

4.4. Застройщик не должен выполнять следующих работ по внутренней отделке квартир: прокладку внутренних коммуникаций, черновую и чистовую отделку стен, потолков (оклейку, окраску, отделку кафелем), не будет предоставлять, и устанавливать какое-либо внутреннее оборудование (сантехническое, электротехническое, вентиляционное) и внутриквартирные изделия.

4.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

4.6. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в конструкции пола Объекта долевого строительства проходят коммуникации отопления. В случае необходимости проведения ремонтных работ, затрагивающих конструкцию пола Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется обратиться к Застройщику за получением исполнительной схемы.

Участник долевого строительства несет материальную ответственность перед третьими лицами за вред, причиненный путем повреждения коммуникаций отопления, проходящих в конструкции пола Объекта долевого строительства, в результате проведения Участником долевого строительства ремонтно-строительных работ в Объекте долевого строительства.

4.7. Приобретение внутриквартирного оборудования и производство работ по внутренней чистовой отделке квартир будет произведено Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет, за исключением случаев, когда в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства с чистовой отделкой.

4.8. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

4.10. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.11. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства 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. Передача Объекта долевого строительства**

5.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в Разделе 1 настоящего Договора, путем подписания Сторонами передаточного акта. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

5.2. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в Разделе 1 настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

5.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения Участником долевого строительства письменного сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства, но не позднее «01» сентября 2024 года.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

При этом Стороны договорились, что датой надлежащего уведомления является дата получения Участником долевого строительства почтового уведомления, содержащего отметку о вручении получателю письменного извещения, либо по истечении месяца с момента направления уведомления.

Подписание передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором, а так же в зависимость от наличия недостатков, выявленных Участником долевого строительства в Объекте долевого строительства, которые не делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и от подписания Акта приема-передачи в собственность, Застройщик вправе по истечении 2 (Двух) месяцев с момента окончания периода для передачи Объекта долевого строительства,

предусмотренного настоящим Договором (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства), составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели, хищения имущества, а также риск ответственности перед владельцами других помещений в доме в случае причинения вреда их имуществу или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном жилом доме признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

После подписания Акта приема-передачи в собственность Застройщик вправе самостоятельно подать заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.5. До подписания Сторонами Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства, без письменного согласования с Застройщиком Участник долевого строительства не вправе осуществлять самовольную перепланировку и (или) реконструкцию подлежащего передаче Объекта долевого строительства, в т.ч. в части оборудования – устройство проемов в несущих стенах, демонтаж или перенос внутренних перегородок, изменение проектного положения разводов и стояков горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, схемы электропроводки и т.п.

После подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи и/или регистрации права собственности на Объект долевого строительства, все изменения первоначальной проектной планировки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства должны быть согласованы в порядке, установленном законодательством РФ.

При нарушении вышеуказанных условий, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику и/или иным третьим лицам убытки, причиненные в результате таких действий и уплатить штраф, предусмотренный п. 7.8. Договора.

## **6. Исполнение обязательств по настоящему договору**

6.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией переданного ему Объекта долевого строительства и помещений общего пользования.

6.4. Участник долевого строительства вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства.

6.5. В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на подачу в орган регистрации прав передаточного акта, в том числе одностороннего (иного документа о передаче объекта долевого строительства), и заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства Застройщик направляет Участнику долевого строительства (собственнику) выданную в соответствии с ч.1 ст.28 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" выписку из Единого государственного реестра недвижимости на электронную почту Участника долевого строительства, указанную в Разделе 12 настоящего Договора.

## **7. Ответственность за нарушение обязательств по настоящему Договору**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства 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 три месяца) Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.3. В случае нарушения срока подписания Акта приема-передачи в собственность, в частности по причинам, связанным с необоснованным уклонением (отказом) от подписания передаточного акта или неявкой Участника долевого строительства на подписание Акта приема-передачи в собственность в установленный срок, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все его расходы и убытки, в т.ч. связанные с сохранностью Объекта долевого строительства на основании предоставленных Застройщиком документов, подтверждающих расходы, и выплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 % от общей цены Договора, указанной в пункте 3.1., за каждый день просрочки по истечении 2 (Двух) месяцев со дня окончания срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 5.3. настоящего Договора.

**ПУНКТ 7.4. ЕСЛИ УЧАСТНИК ЯВЛЯЕТСЯ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦОМ:**

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой (в двойном размере) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

**ПУНКТ 7.4. ЕСЛИ УЧАСТНИК ЯВЛЯЕТСЯ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ:**

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке. При этом по инициативе Участника долевого строительства в заявительном порядке Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон.

Расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства в заявительном порядке по основаниям, не связанным с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, возможно во внесудебном порядке по соглашению Сторон при уплате Участником долевого строительства Застройщику неустойки в размере 5% от цены Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора. В этом случае возврат денежных средств со счета эскроу Участника долевого строительства, подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

Стороны пришли к соглашению, что в случае принятого Сторонами решения о заключении Соглашения о расторжении настоящего Договора, Участник долевого строительства до момента подачи на государственную регистрацию Соглашения о расторжении настоящего Договора, оплачивает неустойку в размере 5% от цены Договора на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания такого Соглашения.

7.6. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены Договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено Договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

7.7. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., Застройщик уплачивает гражданину - Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом законодательством о защите прав потребителей. Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный законодательством о защите прав потребителей, от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

7.8. За нарушение требований, предусмотренных п. 5.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от суммы Договора, и возмещает в полном объеме затраты, возникшие у Застройщика и (или) третьих лиц в связи с нарушением Участником долевого строительства указанных требований. Участник долевого строительства за счет собственных средств восстанавливает планировку и состояние внутренних коммуникаций в соответствии с требованиями проекта. В случае возникновения ущерба для лиц, вызванных самовольными действиями Участника долевого строительства по перепланировке и переносу коммуникаций, он обязан компенсировать

их в полном объеме в соответствии с действующим законодательством.

7.9. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами).

## **8. Действие непреодолимой силы**

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

8.2. Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства, должна дать извещение другой Стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

## **9. Порядок разрешения споров**

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны вправе разрешать в досудебном порядке. Срок предъявления и рассмотрения претензий устанавливается в 10 (Десять) дней.

9.2. Спор, вытекающий из настоящего Договора, подлежит рассмотрению в суде в соответствии с правилами подсудности, определенными действующим законодательством.

## **10. Уступка прав по Договору**

10.1. Участник долевого строительства после полной оплаты цены настоящего Договора, либо при наличии задолженности по оплате цены Договора – с письменного согласия Застройщика, и его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области вправе уступить права требования по настоящему Договору. Уступка прав требований по Договору участия в долевом строительстве третьему лицу осуществляется в установленном законом порядке.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае планируемой Участником долевого строительства уступки прав требования, Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика уведомление о предстоящей уступке прав требования по настоящему Договору с приложением проекта договора уступки прав требования, подписанным Участником долевого строительства и Правопреемником. Уведомление направляется либо заказным письмом с описью вложения по адресу Застройщика, указанному в Договоре, либо путем нарочной доставки в офис Застройщика с отметкой о вручении.

10.3. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства обязуется предоставить новому Участнику долевого строительства (Правопреемнику) надлежащее подтверждение полной оплаты цены Договора, в размере, установленном разделом 3 настоящего Договора.

10.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства (Правопреемнику) с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

10.5. Новый Участник долевого строительства (Правопреемник) обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки, путем предоставления Застройщику оригинала договора уступки прав требования с отметкой о его регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.6. В случае непредставления Застройщику копии Договора уступки прав требования с отметкой о государственной регистрации новый Участник долевого строительства (Правопреемник) несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

## **11. Заключительные положения**

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.



11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

11.3. К отношениям, вытекающим из настоящего Договора, в части, не урегулированной Договором, применяется законодательство Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

11.4. После подписания настоящего Договора, все предыдущие соглашения, переговоры и переписка, как в устной, так и в письменной форме, касающиеся его предмета, теряют силу. До подписания настоящего Договора указанный в п. 1.3. Объект долевого строительства никому не продан, не подарен, не заложен и в дар не обещан, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

11.5. Стороны обязаны уведомлять друг друга об изменении платежных реквизитов, наименования, фактического, юридического, иных адресов и данных в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента их изменения. В противном случае неизвестившая Сторона возмещает причиненные неизвестившим убытки.

11.6. Настоящим пунктом Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

11.7. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Ассоциации строительных компаний «ГК «АМОНД» (далее по тексту - АСК «ГК «АМОНД»)), в том числе организациям, входящим в АСК «ГК «АМОНД» (443099, Самарская область, г. Самара, ул. Венцека, д. 1, оф. 1), на обработку и использование всех персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется без ограничения срока его действия и может быть отозвано заявителем в любое время путем направления АСК «ГК «АМОНД» письменного отказа.

11.8. Участник долевого строительства настоящим дает согласие АСК «ГК «АМОНД», в том числе организациям, входящим в АСК «ГК «АМОНД», Застройщику и представителям Застройщика на совершение действий по оповещению Участника долевого строительства путем направления юридически значимых сообщений посредством смс-оповещения по номеру телефона и (или) по адресу электронной почты, указанным Участником долевого строительства в разделе 12 настоящего Договора.

11.9. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

## 12. Реквизиты и подписи Сторон:

### Участник долевого строительства

**Фамилия Имя Отчество**

СНИЛС: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

тел.: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

### Застройщик

**ООО СЗ «А-СТРОЙ»**

Адрес: 443099, Самарская область,

г. Самара, ул. Степана Разина,

дом 94А, офис 17

ИНН/КПП 6317159866/631701001,

ОГРН 1226300027030

Р/с 40702810329180014640

Банк: ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ"

АО "АЛЬФА-БАНК", БИК: 042202824

К/с 30101810200000000824

\_\_\_\_\_/Фамилия И.О.

Директор \_\_\_\_\_/Горохова И.С.