|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ДОГОВОР №** | | |
| **о долевом участии в строительстве** | | |
| *г.о. Самара* | *"\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.* | |
| Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Древо.Гринривер" (ООО "Специализированный застройщик "Древо.Гринривер"), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и  гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  именуемый(-ые) «Участник долевого строительства» (далее по тексту Договора - «Участник»), с другой стороны, а вместе именуемые «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 17-31-этажный многоквартирный жилой дом с № (строительный) 1, входящий в состав строящегося объекта: «Многофункциональный жилой комплекс переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями, подземными/наземными стоянками, расположенный в границах улиц: Липецкая/Мусоргского в г. Самара 1,2,3,4,5,6,7,8 этап», 2 этап» (далее по тексту – «Объект», «Жилой дом») и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома принять Объект долевого строительства в установленный Договором срок. | | |
| 1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является машино-место (далее по тексту настоящего Договора также – машино-место и/или Объект), входящий в состав Жилого дома, имеющего следующие проектные параметры: | | |
| *Общая проектная площадь \_\_\_\_ кв.м* | | |
| *Строительный N \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ )* | | | |
| Планировка Объекта, расположение Объекта по отношению к другим парковочным местам в Жилом доме и местоположение Объекта на этаже обозначены на Плане, который является Приложением №1 к настоящему Договору и его неотъемлемой частью. | | |
| Указанные в настоящем Договоре и Приложении № 1 параметры, площадь и адрес Объекта определены в соответствии с проектной документацией на момент заключения настоящего Договора и по завершении строительства будут уточняться по данным фактических обмеров органа (организации), осуществляющего учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. | | |
| 1.2.1. Объект подлежит передаче Участнику в следующем техническом состоянии:  - Полы-бетонная стяжка с упрочняющим покрытием (марку и тип определяет Застройщик);  - Стены-окраска по бетону (марку и тип определяет Застройщик);  - Границы обозначены белой краской по полу шириной 150-200 мм;  - Под потолком или вдоль стен помещения предусмотрено размещение различных сетей технических коммуникаций в соответствии с проектными решениями по инженерно-техническому обеспечению здания, но не ниже 2,0 метра от пола.  Участник долевого строительства осведомлен о размещении различных технических коммуникаций в полу или под потолком паркинга, в том числе в железобетонных лотках в зоне размещения машино-места. Данный факт соответствует проектной документации, требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ. Осознавая риски нарушения целостности тепловой сети, сети ливневой канализации, сети электроснабжения, сети водоснабжения и иных инженерных сетей и коммуникаций, обязательно предоставление доступа соответствующим обслуживающим службам к местам их размещения в случаях необходимого профилактического обследования и диагностики, а также регламентного обслуживания. | | |
| 1.3. Право собственности на указанный в Договоре Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации им этого права в установленном действующим законодательством РФ порядке. | | |
| 1.4. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, равен 5 (пяти) годам и начинает исчисляться со дня передачи Застройщиком Объекта Участнику. | | |
| Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания  первого передаточного акта. | | |
| Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, до его передачи Участнику по Акту приема-  передачи, несет Застройщик. | | |
| Застройщик в период гарантийного срока гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков Объекта. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения Участником требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также при нарушении Участником Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, передаваемой Участнику Застройщику при передаче Объекта по акту приема-передачи. | | |
| 1.5.Основание заключения настоящего Договора и привлечения Застройщиком денежных средств Участника:  • Разрешение на строительство № 63-01-166-2022, выданное Министерством строительства Самарской области 13.12.2022 г.;  • Право собственности на земельный участок кадастровый номер 63:01:0613002:3154 площадью 50 000 кв.м., категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая, договор купли-продажи земельного участка от 27.11.2020, запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 63:01:0613002:3154-63/088/2020-3 от 08.12.2020 г.  1.5.1. Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена на официальном сайте наш.дом.рф.  Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика. Участник подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора с проектной декларацией он ознакомлен.  1.5.2. В проектную документацию Жилого дома Застройщиком могут быть внесены изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Жилого дома и Объекта долевого строительства, изменена площадь Объекта долевого строительства в размере до пяти процентов от проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2 Договора. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения, получившие положительное заключение экспертизы или не требующие прохождения повторной экспертизы, не приводят к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства и не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации на сайте Застройщика, а также на сайте наш.дом.рф.  1.6. Срок ввода в эксплуатацию жилого дома: 4 квартал 2026 г. | | |
| 1.7. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику составляет 9 (девять) месяцев со дня получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Участником п.3.2.4 настоящего Договора. | | |
| **2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ** | | |
| 2.1. Общая стоимость Объекта включает в себя затраты Застройщика на строительство Объекта, а также оплату услуг Застройщика и составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, исходя из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта: (Ноль рублей 00 копеек) за один квадратный метр. В целях определения цены договора (общей стоимости Объекта) по соглашению Сторон применяется общая проектная площадь Объекта (п. 1.2 Договора). | | |
| 2.2. Перерасчет стоимости Объекта не производится, за исключением случаев, указанных в пп. 2.2.1, 2.2.2 и 2.2.3 настоящего Договора. | | |
| 2.2.1. В случае, если фактическая площадь Объекта по завершении строительства превысит общую проектную площадь Объекта, указанную в п.1.2 настоящего Договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) м², Участник до подписания Акта приема-передачи производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади (за разницу между фактической площадью и общей проектной площадью Объекта, исходя из стоимости 1 (одного) кв.м, указанной в п.2.1 настоящего Договора, путем уплаты дополнительных денежных средств Застройщику, на основании соответствующего счета, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его получения. | | |
| 2.2.2. В случае уменьшения (по завершении строительства) фактической площади Объекта по сравнению с общей проектной площадью, указанной в п.1.2. настоящего Договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) м², Участнику по его заявлению, в котором указаны реквизиты для возврата денежных средств, возвращаются денежные средства за разницу между общей проектной площадью Объекта) и фактической площадью Объекта, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.1. настоящего Договора. | | |
| 2.2.3. Стороны пришли к соглашению, что допустимое изменение общей площади Объекта составляет не более пяти процентов от проектной площади Объекта, указанной в п. 1.2 Договора. | | |
| При этом в случае, если изменение площади произошло более, чем на 5 процентов от проектной площади Объекта, указанной в п. 1.2 Договора и более чем на 0,5 м2 и Участник долевого строительства не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть Договор либо суд отказал Участнику в удовлетворении соответствующих требований, стоимость Объекта подлежит перерасчету в соответствии с положения п. 2.2.1 и 2.2.2 Договора. | | |
| В случае, если изменение площади произошло более, чем на 5 процентов от проектной площади Объекта, указанной в п. 1.2 Договора и менее, чем на 0,5 м2 и Участник долевого строительства не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть Договор либо суд отказал Участнику в удовлетворении соответствующих требований, стоимость Объекта перерасчету не подлежит. | | |
| 2.3. Любое изменение общей стоимости Объекта по настоящему Договору оформляется путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору.  2.4. 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: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.  Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Древо.Гринривер" (ООО "Специализированный застройщик "Древо.Гринривер")  Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).  Срок условного депонирования – 6 (шесть) месяцев с момента ввода жилого дома в эксплуатацию. Банковский счет Бенефициара: 40702810854400064130.  Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: денежные средства по настоящему  Договору уплачиваются в сроки и порядке, указанные в утвержденном Сторонами Графике платежей, являющемся Приложением №2 и неотъемлемой частью настоящего Договора, если иное не согласовано Сторонами отдельно в дополнительном соглашении.  2.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.  2.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.  2.7. Если в отношении уполномоченного банка (эскроу-агента), в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН** | | |
| **3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:** | | |
| 3.1.1. Построить Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. | | |
| 3.1.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект по Акту приема-передачи в срок, указанный в п.1.7 Договора. | | |
| 3.1.3. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию, передать указанное Разрешение или его нотариально удостоверенную копию в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для регистрации права собственности Участника на Объект. | | |
| Застройщик не несет ответственности за возможное увеличение сроков регистрации права собственности Участника на Объект и (или) размеры пошлин в случае изменения установленного действующим законодательством порядка оформления документов в соответствующих Органах. | | |
| 3.1.4. В течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию направить Участнику письменное сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника в соответствии с законодательством РФ. | | |
| Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 10 настоящего Договора почтовому адресу либо быть вручено Участнику лично под расписку. | | |
| 3.1.5. Настоящим Договором Стороны предусматривают возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта Участнику. | | |
| **3.2. Участник принимает на себя следующие обязательства и имеет следующие права:** | | |
| 3.2.1. Уплачивать денежные средства в предусмотренном разделе 2 настоящего Договора порядке и объемах, и только после государственной регистрации настоящего Договора. | | |
| 3.2.2. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта бремя содержания и ответственность за сохранность Объекта, а также общего имущества Жилого дома, в том числе мест общего пользования (общие проезды, проходы, лестничные клетки и т.д.), несет Участник, который обязан оплачивать коммунальные услуги, услуги по содержанию Объекта и общего имущества Жилого дома (охрану, уборку территории, вывоз мусора, расчистку прилегающей территории от снега и пр.) и иные необходимые платежи. | | |
| 3.2.3. Компенсировать документально подтвержденные затраты Застройщика по содержанию и эксплуатации Объекта / Жилого дома и оплате коммунальных услуг в случае самовольного использования Участником Объекта, до передачи его Застройщиком по Акту приема-передачи. | | |
| 3.2.4. Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его приемке и принять в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в п.3.1.4 Договора. | | |
| При безосновательном уклонении Участника от принятия Объекта и от подписания Акта приема-передачи или при безосновательном отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим пунктом для передачи Объекта Участнику, составляет односторонний акт о передаче Объекта (за исключением случая досрочной передачи Объекта согласно п.3.1.5. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта. | | |
| 3.2.5. В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" право собственности Участника на машино-место после подписания Акта приема-передачи машино-места, подлежит регистрации в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав. | | |
| 3.3. Участник вправе предъявить Застройщику письменное требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и при наличии документально подтвержденного факта вины Застройщика. | | |
| 3.4. Участник вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в согласованном Сторонами и установленном законодательством РФ порядке и сроки, при условии полной оплаты денежных средств по настоящему Договору, после государственной регистрации настоящего Договора в установленном порядке. | | |
| Зарегистрированный договор уступки должен быть направлен Застройщику в течение 5 календарных дней с момента его регистрации путем направления подлинного экземпляра такого договора по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручен лично в руки уполномоченному представителю Застройщика. | | |
| 3.5. В целях сохранности и безопасности Жилого дома, Участник обязуется не производить любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы Объекта, Жилого дома, в том числе изменять или демонтировать его конструктивные элементы. В случае нарушения указанного обязательства Участник самостоятельно несет риск неблагоприятных последствий и ответственность перед третьими лицами, которым будет причинен ущерб в результате действий Участника. | | |
| Настоящим Участник осведомлен, что нарушение указанной обязанности может повлечь причинение ущерба жизни, здоровью и имущества третьих лиц. | | |
| 3.6. Стороны обязаны совместно, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации настоящего Договора. | | |
| Участник и Застройщик несут все расходы по государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. | | |
| 3.7. В течение действия настоящего Договора и Гарантийного срока, установленного в абз. 1 п.1.4. настоящего Договора, Участник обязуется не нарушать целостность фасада Жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада Жилого дома каких-либо конструкций, оборудования или иных объектов. В случае нарушения данных условий Участник не вправе предъявлять к Застройщику требования о безвозмездном устранении возникших в результате этого недостатков и повреждений конструктивных элементов Жилого дома. | | |
| **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН** | | |
| 4.1. В случае установленного факта нарушения срока передачи Объекта Участнику Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. | | |
| В случае нарушения срока, предусмотренного п.1.7 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от общей стоимости Объекта за каждый день просрочки и выплачивается (рассчитывается) с учетом 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 Участника долевого строительства не подлежит. | | |
| 4.2. В случаях одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. | | |
| 4.2.1. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. При этом по инициативе Участника Стороны вправе расторгнуть договор по соглашению Сторон. | | |
| 4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязанностей по уплате цены Договора и одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по этому основанию, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком 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. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания клиента об их выдаче либо переводе при прекращении настоящего Договора. | | |
| 4.4. За нарушение требований, предусмотренных п.3.5 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от суммы Договора, и возмещает в полном объеме затраты, возникшие у Застройщика и(или) третьих лиц в связи с нарушением Участником указанных требований. Участник за счет собственных средств восстанавливает планировку и состояние внутренних коммуникаций в соответствии с требованиями проекта. В случае возникновения | | |
| ущерба для третьих лиц, вызванных самовольными действиями Участника по перепланировке и переносу коммуникаций, он обязан компенсировать их в полном объеме в соответствии с действующим законодательством. Если же самовольная перепланировка стала причиной ухудшения несущей конструкции здания, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, уведомив об этом Участника, и возвратив внесенные им денежные средства без каких-либо компенсаций, за минусом расходов, понесенных на восстановление конструкций здания, а также, за минусом штрафа в размере 10% (Десять процентов) от суммы Договора. | | |
| 4.5. В случае нарушения Участником сроков оплаты, указанных в настоящем Договоре, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки, начиная с первого дня просрочки. | | |
| 4.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, Жилого дома, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий | | |
| либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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. | | |
| 4.7. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не позднее срока, согласованного Сторонами в Акте о дефектах. | | |
| 4.8. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.2.2 настоящего Договора Участник компенсирует Застройщику все затраты, произведенные им согласно п. 3.2.2 настоящего Договора. | | |
| 4.9. 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 Договору. | | |
| **5. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА** | | |
| **(ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)** | | |
| 5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), 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, возникших во время действия настоящего договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить. | | |
| **6. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО** | | |
| 6.1. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. | | |
| **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА** | | |
| 7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами на каждом листе, подлежит обязательной государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору. | | |
| 7.2. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях предусмотренных законодательством РФ. | | |
| 7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязанностей по уплате цены Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 дней после направления предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования в порядке, предусмотренном законодательством РФ. | | |
| **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ** | | |
| 8.1. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон. | | |
| 8.2. 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. | | |
| 8.3. Все Приложения к настоящему Договору, согласованные/подписанные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью. | | |
| 8.4. Обеспечение исполнения обязательств по содержанию Объекта, мест общего пользования и Жилого дома в целом (п. 3.2.2 Договора, ст. 249 ГК РФ), возможно путем заключения Участником в день подписания сторонами акта приема-передачи машиноместа договора с эксплуатирующей организацией ООО «УК «Юг-Сервис» (ИНН 6319178141) или иной эксплуатирующей организацией, либо посредство выбора и реализации иного способа участия в содержании Объекта, мест общего пользования и Жилого дома в целом. | | |
| 8.5. Настоящим Участник подтверждает свое полное и безоговорочное согласие на обработку его персональных данных, указанных в разделе 10 Договора, а также на получение рекламно-информационных рассылок в целях надлежащего исполнения Застройщиком Договора, поддержания связи с ним, осуществления телефонных звонков на указанный в 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 Объекта, завершении строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, оповещения о строительстве новых объектов, проводимых Застройщиком акциях, мероприятиях, скидках и иных рекламно-информационных рассылок, а также для осуществления заочных опросов и т.д. | | |
| Настоящим Участник подтверждает, что номер телефона, указанный в разделе 10 Договора, принадлежит Участнику. | | |
| Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия и может быть отозвано Участником в любое время путем направления Застройщику письменного отказа. Исключение из списка рассылки будет осуществлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного отказа. | | |
| 8.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней известить друг друга путем направления письменных уведомлений заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручения уполномоченному представителю второй стороны лично под расписку с момента наступления таких изменений. Сторона, изменившая свой адрес и телефон и не уведомившая об этом другую Сторону, несет риски всех неблагоприятных последствий. Действия Сторон, совершенные по старым адресам и счетам, до получения уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств. В случае получении уведомления по адресу Участника иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником. В случае отсутствия адресата по указанному им адресу или истечения срока хранения заказного письма почтовыми органами, уведомление считается произведенным надлежащим образом. | | |
| 8.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из сторон и один – для Органа, осуществляющего государственную регистрацию прав. | | |
| **9. ПРИЛОЖЕНИЯ** | | |
| 1. Приложение № 1 – План Объекта. | | |
| 2. Приложение № 2 – График платежей. | | |
| **10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН** | | |
| **Застройщик:** | | **Участник:** |
| **ООО "Специализированный застройщик "Древо.Гринривер"**  ИНН 6317149441 / КПП 631701001  ОГРН 1206300052925  443099, Самарская обл, Самара г, Водников ул, дом № 28-30, комната 24 офис 305А  р/с 40702810854400064130 в Поволжский Банк ПАО Сбербанк г.Самара  к/с 30101810200000000607  БИК 043601607  Тел. 277-95-17  **Представитель по доверенности**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | |  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **ФИО (полностью), подпись** |
|  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Приложение № 1** | | | | |
| к договору № ГР-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. | | | | |
| об участии в долевом строительстве | | | | |
| многоквартирного жилого дома | | | | |
| **План машино-места № (строит. условный) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_ ),** | | | | |
| в доме № 1 (строительный) строящегося объекта: ««Многофункциональный жилой комплекс переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями, подземными/наземными стоянками, расположенный в границах улиц: Липецкая/Мусоргского в г. Самара» 1,2,3,4,5,6,7,8 этап», 2 этап   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |  | | --- | | **Основные характеристики Объекта:** | | *Общая проектная площадь Объекта \_\_\_\_ кв.м*  *Назначение- машино-место*  *Этаж-* | | **Основные характеристики Жилого дома:**   |  | | --- | | *Вид: Здание* | | *Назначение: Многоквартирный дом* | | *Количество этажей (шт.):* | | *Количество подземных этажей (шт.):* | | *Общая площадь* | | *Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)* | | | *Материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные* | | *Класс энергоэффективности:* | | *Класс сейсмостойкости:* | | | | | | | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | |
|  | | |
| **План** | | | | |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **ЗАСТРОЙЩИК** | | | **УЧАСТНИК** | |
| ООО "Специализированный застройщик "Древо.Гринривер"  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
|  | | |  | |
|  | | |  | |
| **Приложение № 2** | | | | |
| к договору № ГР-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. | | | | |
| об участии в долевом строительстве | | | | |
| многоквартирного жилого дома | | | | |
|  |  | | |  |
| **График платежей** | | | | |
| **№ п/п** | **Сумма** | | | **Дата платежа** |
| 1 |  | | |  |
| **Итого:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | | |  |
|  | | | |  |
| **ЗАСТРОЙЩИК** | | | | **УЧАСТНИК** |
| ООО "Специализированный застройщик "Древо.Гринривер" | | |  | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |