

долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

город Самара

«__» _____ 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Волга Строй Девелопмент» (ООО СЗ «Волга Строй Девелопмент»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Сидоровича Вячеслава Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, действующий (ие, ая) от своего имени как физическое (ие) лицо (а)

Гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, в лице законного представителя ОТЦА МАТЕРИ - Ивановой, 19 года рождения,

Гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, действующий с согласия законного представителя ОТЦА МАТЕРИ - Ивановой, 19 года рождения, именуемый (ая, ые) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту –«Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить/создать многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземными гаражами, расположенный по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Максима Горького, ул. Крупской, именуемый в дальнейшем «Жилой дом» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Дольщику объект долевого участия: - жилое помещение условный номер (в соответствии с проектной декларацией) № _____ -нежилое помещение условный номер (в соответствии с проектной декларацией) № _____, именуемое в дальнейшем «Объект», а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену Договора и принять Объект в установленный договором срок при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Характеристики Объекта:

Назначение: жилое помещение - квартира, состоящая из _____ комнат

этаж: _____,

общая площадь: _____ кв.м.,

жилая площадь: _____ кв.м.,

площадь комнат: _____ кв.м.; _____ кв.м.; _____ кв.м.

площадь помещений вспомогательного использования:

кухня: _____ кв.м.,

коридор: _____ кв.м.,

санузел: _____ кв.м.,

площадь балконов, лоджий, террас и веранд _____ кв.м. (с учетом понижающих коэффициентов);

ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Характеристика Объекта:

этаж: _____,

Количество частей нежилого помещения _____,

Площадь всех помещений, включаемых в площадь помещения _____,

Площадь частей помещений _____,

Характеристики Жилого дома:

вид: Многоквартирный дом

назначение здания: Жилое

количество этажей: 7

общая площадь здания: 3 351,5 кв.м.

материал наружных стен здания: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др)

материал поэтажных перекрытий здания: монолитные железобетонные

класс энергоэффективности здания: С

класс сейсмостойкости здания: 6

Строительный план Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта, (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение Объекта на этаже Жилого дома указаны в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае наличия на данном плане обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических плит, электрических щитков и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов (оборудования).

ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ:

Строительный план Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже Жилого дома указаны в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае наличия на данном плане обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических плит, электрических щитков и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

Объект передается Дольщику в состоянии и с отделкой, которая описана в Приложении № 2 к настоящему договору.

Объект подлежит оформлению в общую долевую собственность. Размер долей в праве общей долевой собственности на Объект, указанный в п.1.1. настоящего Договора, определяется Дольщиком следующим образом:

Иванов И.В. доля равная 50/100

Петров А.А. доля равная 50/100

Объект подлежит оформлению в общую совместную собственность _____ Ф.И.О.

1.2. Государственная регистрация права собственности Дольщика на Объект осуществляется после ввода в эксплуатацию Жилого дома на основании настоящего договора и Акта приема-передачи, оформляемого после выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных Разделом 2 настоящего Договора.

1.3. Площадь Объекта на момент заключения настоящего Договора определяется сторонами исходя из проектно-сметной документации. Для расчетов по настоящему Договору сторонами принимается общая площадь Объекта в размере _____ кв.м. с учетом балконов, лоджий, террас и веранд (с применением понижающих коэффициентов).

1.4. Площадь Объекта может иметь технически допустимые отклонения от проекта, не нарушающие потребительские качества Объекта. По окончании строительства Объекта на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, устанавливается фактическая площадь Объекта с учетом балконов, лоджий, террас и веранд (с применением понижающих коэффициентов) для определения окончательной цены договора, исходя из данных технического паспорта Объекта и с учетом положений п.п.2.2 настоящего Договора. Стороны пришли к Соглашению, что допустимое изменение общей площади Объекта составляет не более пяти процентов от проектной площади Объекта, установленной в п.1.3. Договора.

1.5. Застройщик ведет строительство Жилого дома на основании:

-Права собственности на земельный участок с присвоенным кадастровым номером 63:01:0810004:1454, площадью-1059+/-11.39кв.м., местоположение установлено

относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, р-н Самарский, ул. Максима Горького, категория –земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, запись регистрации в Едином государственной реестре недвижимости от 25.07.2019 за №63:01:0810004:1454-63/001/2019-1.

-Права собственности на земельный участок с присвоенным кадастровым номером 63:01:0810004:1455, площадью- 12+/-1кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, р-н Самарский, ул.Крупской, категория –земли населенных пунктов, вид разрешенного использования –занимаемый информационным центром, запись регистрации в Едином государственной реестре недвижимости от 25.07.2019 за №63:01:0810004:1455-63/001/2019-2.

-Разрешения на строительство №63-301000-62-2020, выданного Министерством строительства Самарской области от 23.04.2020 года.

-Проектной декларации, которая размещена в **Единой информационной системе жилищного строительства на сайте – наш.дом.рф, а также на сайте Застройщика – речной-клуб.рф.** В проектной декларации содержится Информация о Застройщике и Проекте строительства.

1.6. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Жилого дома. После приемки и ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, который будет указан в акте приема-передачи Объекта.

1.7. Условием привлечения денежных средств Дольщика является размещение денежных средств Дольщиков на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона 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» (далее - Закон об участии в долевом строительстве).

1.8.Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – не позднее «25» июля 2024 года.

1.9. Срок передачи Дольщику Объекта - не позднее «01» сентября 2024г.

1.10. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по сдаче Жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта Дольщику.

1.11. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

-Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

-Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;

-Лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

-Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время и в обозримом будущем процедуры банкротства;

-Дольщик гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению или надлежащему исполнению Договора.

- Дольщик подтверждает, что:

-до подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную и достоверную и удовлетворяющую Дольщика информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве.

-все положения Договора Дольщику разъяснены и понятны им полностью, возражений не имеется;

-Дольщик не признан судом недееспособным либо ограниченно дееспособным, в состоянии понимать значение своих действий и руководить ими, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения;

-Дольщик не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, а также у него отсутствуют какие-либо обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях и Договор

не является для него кабальной сделкой.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Базисная цена договора (размер денежных средств на строительство Объекта, подлежащих уплате Дольщиком) на момент его заключения составляет _____ (_____) рублей _____ копеек из расчета _____ (_____) рублей _____ копеек за 1 кв.м.

Стоимость строительства Объекта рассчитывается в соответствии с действующим законодательством об определении стоимости зданий (сооружений) и включает в себя, в том числе возмещение затрат Застройщика в соответствии со статьей 18 Закона об участии в долевом строительстве.

2.2. В случае увеличения/уменьшения проектной площади Объекта, принятой Сторонами для расчетов и указанной в п. 1.3. настоящего договора (далее - проектная общая площадь), по сравнению с общей площадью Объекта по данным инвентаризации по окончании строительства (далее - фактическая общая площадь) более, чем на 1 (Один) кв.метр, Стороны производят перерасчет цены договора, указанной в п. 2.1. договора. Стороны пришли к соглашению, что при увеличении/уменьшении проектной общей площади Объекта по сравнению с фактической общей площадью менее, чем на 1 (Один) кв. метр (включительно), перерасчет цены договора не производится.

Перерасчет цены договора осуществляется за метраж свыше 1 (Одного) кв.м. и производится исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади Объекта, действовавшей на дату последнего платежа, произведенного Дольщиком. В случае увеличения цены договора при осуществлении перерасчета Дольщик обязуется произвести доплату в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае уменьшения цены договора при осуществлении перерасчета Застройщик направляет Дольщику соответствующее уведомление и производит возврат излишне уплаченных денежных средств течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения от Дольщика сведений о расчетном счете, на который указанные денежные средства будут перечислены.

2.3. Платежи по настоящему Договору производятся Дольщиком путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные п. 2.4. настоящего Договора.

2.4. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора долевого участия в строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских)

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Волга Строй Девелопмент» (ООО СЗ «Волга Строй Девелопмент»)

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек

Срок условного депонирования -6 (шесть) месяцев с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Вариант 2: после государственной регистрации настоящего договора согласно следующего графика платежей:

в течение _____ рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора _____ - _____ (тысяч) рублей _____ копеек за _____ кв.м. из расчета _____ (тысяч) рублей _____ копеек за 1 кв.м. и

в срок до _____ - _____ (тысяч) рублей _____ копеек за _____ кв.м. из расчета _____ (тысяч) _____ копеек рублей за 1 кв.м. (прописывать цену за 1 кв.м. в каждом платеже).

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.5. Обязанность Дольщика 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 23.12.2003г. №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, Застройщик и Дольщик обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать процесс строительства и осуществлять финансирование строительства Объекта.

3.1.2. По письменному требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Жилого дома.

3.1.3. Обеспечить строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, требованиями технических регламентов, обязательных к применению, установленных действующим законодательством.

3.1.4. Обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию в срок, установленный настоящим Договором.

3.1.5. Не менее чем за один месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта уведомить Дольщика письменно (лично под роспись, либо заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении) о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта к передаче, о необходимости произвести окончательные расчеты по фактической площади, о необходимости осмотра и принятия Объекта по Акту приема-передачи, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Дольщика в соответствии с законодательством РФ.

3.1.6. Передать Дольщику Объект в срок и порядке, установленном настоящим Договором.

3.2. Дольщик обязуется:

3.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п.2.4. настоящего Договора, внести денежные средства, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора, на счет эскроу, открытый Дольщиком в уполномоченном банке.

3.2.2. Совместно с Застройщиком представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, в согласованный Сторонами срок.

При неисполнении Дольщиком условий данного пункта Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие у Дольщика при регистрации права собственности на Объект.

3.2.3. В случае переуступки прав по настоящему договору третьим лицам передать им подлинный экземпляр настоящего договора сразу после окончания взаимных расчетов с этими

лицами. Уступка Долящиком прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты Долящиком цены Договора или одновременно с переводом долга на правоприобретателя (нового Долящика) в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Долящик или правоприобретатель (новый Долящик) обязаны уведомить Застройщика о состоявшейся переуступке в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора переуступки прав и обязанностей. Уведомление направляется Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или может быть вручено лично в руки уполномоченному представителю Застройщика. При невыполнении условий настоящего пункта Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие у правоприобретателя (нового Долящика) при передаче Объекта по акту приема-передачи и (или) регистрации права собственности на Объект.

3.2.4. После получения Уведомления Застройщика, указанного в п.4.2. настоящего Договора, приступить к принятию Объекта в сроки, установленные Договором и Уведомлением.

3.2.5. Самостоятельно осуществлять действия и нести в полном объеме за свой счет расходы, необходимые для регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект (подача в соответствующий регистрирующий орган заявления о регистрации договора, права собственности на Объект, плата за регистрацию договора, права собственности и т.п.).

3.2.6. С момента принятия Объекта по Акту приема-передачи нести расходы по его эксплуатации на основании действующих тарифов, а также расходы по содержанию общего имущества Жилого дома.

3.2.7. Присутствовать при всех мероприятиях, связанных со строительством Жилого дома и требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы для приемки Объекта, для оформления права собственности на Объект.

3.2.8. Информировать Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней об изменении своих реквизитов: паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактных телефонов, адресов электронной почты, банковских реквизитов, об изменениях полномочий лиц, имеющих право подписи документов (в случае подписания таковых после утраты этими лицами прав подписывать соответствующие документы), адресов, по которым должна осуществляться отправка уведомлений, предусмотренных настоящим договором. В противном случае корреспонденция, отправленная по адресу, указанному в настоящем договоре, считается надлежаще отправленной. В случае отсутствия у Долящика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Долящика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Долящик обязан указать в договоре адрес фактического проживания, по которому он обязуется получать корреспонденцию.

В случае нарушения данного обязательства Долящик несет все риски неблагоприятных последствий неполучения корреспонденции от Застройщика, направленной во исполнение обязательств по настоящему договору.

3.3. Для целей надлежащего исполнения настоящего Договора Долящик (физическое лицо) дает согласие Застройщику (и его уполномоченным представителям) на обработку персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Под обработкой персональных данных понимаются любые действия (операции) Застройщика с предоставленными персональными данными Долящика включая (но не ограничиваясь) сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (предоставление, доступ), блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях, или без использования таких средств.

Застройщик вправе осуществлять обработку персональных данных Долящика, содержащихся в настоящем договоре, а именно: фамилия; имя; отчество; дата, месяц, год рождения и место рождения; сведения о фактическом месте жительства и/или регистрации по адресу; гражданство; семейное положение, данные документов, удостоверяющих личность; данные документов, содержащиеся в свидетельстве о рождении, номера контактных телефонов, адресов электронной почты, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС), идентификационный номер налогоплательщика (ИНН).

Целью обработки персональных данных Дольщика является надлежащее выполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему договору, а также обязательств, возложенных на Застройщика действующим законодательством Российской Федерации, в целях исполнения которых требуется обработка содержащихся в настоящем договоре персональных данных Дольщика.

Согласие действует в течение неопределенного срока и может быть отозвано Дольщиком путем направления заявления в письменной форме об отзыве согласия, которое направляется по адресу Застройщика, указанному в настоящем договоре. При этом Застройщик в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения такого заявления прекращает обработку персональных данных и уничтожает их, за исключением персональных данных, включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством Российской Федерации и внутренними документами Застройщика. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством Российской Федерации и внутренними документами Застройщика.

Предполагаемый круг пользователей персональными данными Дольщика включает в себя работников Застройщика, представителей контролирующих и надзорных государственных органов, контрагентов Застройщика и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и заключенных договоров и соглашений.

Застройщик имеет право на предоставление персональных данных Дольщика третьим лицам по официальному запросу в установленных законодательством Российской Федерации случаях. Также Дольщик дает согласие на обработку его персональных данных, полученных Застройщиком от любых третьих лиц.

Дольщик дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, также в целях получения информации об услугах и деятельности Застройщика. Данная информация может быть предоставлена Дольщику в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты на указанные в настоящем договоре контактные данные (номера контактных телефонов, адреса электронной почты).

3.4. Дольщик до ввода Жилого дома в эксплуатацию и принятия Объекта от Застройщика по Акту приема-передачи не вправе производить работы по реконструкции, переустройству, перепланировке Объекта (перенос внутриквартирных перегородок, дверных проемов, изменять место расположения санузлов, окон, дверей, электрических плит, место прохождения водопроводных и канализационных стояков, добавлять сверх проекта какие-либо приборы отопления, горячего водоснабжения, электроприборы, изменять местоположение и материал инженерных сетей, любые иные изменения). В случае самовольного производства перечисленных видов работ устранение указанных нарушений производится за счет Дольщика. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств согласно настоящему пункту Застройщик не несет гарантийных обязательств в соответствии с Разделом 5 настоящего Договора.

Если в результате неправомерных действий Дольщика Застройщик понесет убытки, в том числе в виде уплаты неустоек третьим лицам за неисполнение или несвоевременное исполнение перед ними обязательств, Дольщик обязуется возместить Застройщику фактически понесенные убытки.

3.5. Застройщик вправе, а Дольщик не возражает против размещения на Жилом доме, предусмотренного проектной документацией электрофицированного логотипа «БЕРЕГ», с последующим возмещением Застройщиком затрат на электроэнергию балансодержателю Жилого дома.

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

3.7. Подписывая настоящий договор, Дольщик подтверждает, что ознакомился с проектной документацией на Жилой дом и Объект, в том числе с архитектурно-строительной частью проектной документацией, проектом инженерных коммуникаций, с проектной декларацией, со схемой планировочной организации земельного участка.

3.8 Подписывая настоящий договор, Дольщик подтверждает, что ему известно инженерно-техническое и планировочное расположение приобретаемого объекта, возможное соседство его с техническими помещениями, в которых расположено оборудование (водомерный узел, машинное отделение, теплопункт, электрощитовая и прочее). Дольщик ознакомлен с проектом жилого дома, ему известно расположение наружных и внутренних стен в приобретаемом объекте.

3.9. Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику на образование из земельных участков, указанных в п. 1.5 настоящего Договора, нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из земельных участков, указанных в п. 1.5 настоящего Договора, а также на межевание указанных земельных участков на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства РФ, а также выражает согласие на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или права аренды на вновь образованные земельные участки.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЬЩИКУ

4.1. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по нормам, установленным СП, входящих в «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований обязательных к применению Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и другими нормативными документами, отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта может отличаться от площади, указанной в п.1.1 и п.1.3 настоящего Договора. Уточнение фактической площади Объекта, указанной в п.1.1. и п.1.3 настоящего Договора, производится на основании обмера Объекта органом технической инвентаризации.

4.2. После получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, получения результатов обмера Объекта органом тех.инвентаризации, Дольщику направляется письменное уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта к передаче Дольщику в собственность по акту приема-передачи, о необходимости произвести окончательные расчеты по фактической площади Объекта, о необходимости осмотра и принятия Объекта по акту приема-передачи и о последствиях бездействия Дольщика в соответствии с законодательством Российской Федерации. Данное уведомление относится к юридически значимому сообщению по смыслу ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уведомление направляется Застройщиком заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному Дольщиком в настоящем Договоре, либо по адресу, указанному Дольщиком в порядке п. 3.2.8 настоящего Договора, либо вручается лично, что подтверждается подписью Дольщика на втором экземпляре Уведомления.

Уведомление считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат отказался от ознакомления с ним.

4.3. В течение 7(семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика указанного в п.4.2. настоящего Договора Уведомления Дольщик обязан произвести окончательные расчеты, уточненные по результатам обмера Объекта органом технической инвентаризации и приступить к приемке Объекта.

В целях приемки Объекта, Дольщик производит осмотр Объекта с участием представителя Застройщика, предварительно согласовав дату и время прибытия с представителем Застройщика в порядке, указанном в Уведомлении. Дольщик, осмотревший Объект подписывает акт приема-передачи Объекта по адресу и в срок, указанные в Уведомлении. Неотъемлемым приложением к Акту приема-передачи Объекта является инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, обязательная к исполнению Дольщиком в процессе эксплуатации Объекта.

4.4. В случае уклонения/ отказа Дольщика от принятия Объекта в предусмотренный Договором и Уведомлением срок Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Дольщику, передать Объект в одностороннем порядке (за исключением случая досрочной передачи Объекта согласно п. 4.5. настоящего договора). Объект считается переданным Дольщику Застройщиком со дня составления Акта передачи Объекта в одностороннем порядке. Указанный Акт отправляется Дольщику заказным письмом с уведомлением и описью вложения по адресу, указанному Дольщиком в Договоре, либо по адресу, указанному Дольщиком в порядке п. 3.2.8 настоящего Договора. С момента составления Застройщиком Акта передачи Объекта в одностороннем порядке:

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

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

4.5. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта в случае получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного в п. 1.8. настоящего Договора. В этом случае Дольщик обязан приступить к процессу приемки Объекта и выполнению связанных с этим процессом обязательств (осуществление окончательных расчетов по Договору, осмотр Объекта, приемка Объекта по Акту приема-передачи и др.) с момента получения от Застройщика Уведомления, указанного в п. 4.2 настоящего Договора, с соблюдением установленных в нем сроков. При этом при досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения, необходимый для передачи Объекта.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ

5.1. Объект должен соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, обязательных к применению, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2. Застройщик предоставляет гарантию качества на Объект. Гарантийный срок, для Объекта (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта), составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Застройщиком Объекта Дольщику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику по Акту приема-передачи Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

5.3. Гарантийные обязательства Застройщика действительны при условии соблюдения Дольщиком Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, а также при условии соблюдения эксплуатирующей организацией Правил эксплуатации Жилого дома и комплекса технических сооружений.

5.4. Действие гарантийных обязательств не распространяется на случаи возникновения недостатков вследствие нормального износа Объекта 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 или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.5. Дольщик, подписывая настоящий Договор, осознает допустимость наличия в стенах, полах и на потолке Объекта микротрещин, а также незначительных неровностей и признает их допустимыми в рамках предельных значений, установленных СП, входящих в «Перечень

национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований обязательных к применению Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и другими нормативными документами, и не подлежащими устранению Застройщиком.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты цены договора, установленных Разделом 2 настоящего договора, Дольщик выплачивает по письменному требованию Застройщика пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, действующей на день исполнения обязательства. Уплата пени не освобождает Дольщика от обязанности надлежащего выполнения самого обязательства по оплате стоимости Объекта.

6.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта Дольщику, Застройщик уплачивает Дольщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки с учетом положений, предусмотренных пунктом 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. Уплата штрафных санкций по настоящему Договору не освобождает Застройщика от исполнения в натуре своих обязательств по Договору. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Объекта вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.3. Вопросы, ответственности Сторон, не оговоренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента осуществления всех расчетов, включая расчеты за фактическую площадь Объекта в соответствии с п.2.2. настоящего Договора, и принятия Объекта по акту приема-передачи.

Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

В случае составления Застройщиком Акта передачи Объекта Дольщику в одностороннем порядке обязательства Застройщика по настоящему Договору, в т.ч. обязательство по передаче Объекта считается исполненным с момента составления указанного Акта в порядке, предусмотренном п. 4.4. настоящего Договора.

6.5. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна известить другую сторону о наступлении/прекращении действия таких обстоятельств в течение 7 (семи) рабочих дней в письменном виде с приложением соответствующих свидетельств или документов.

Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую сторону права считать их определенной причиной невыполнения условий настоящего Договора.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

7.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по нему.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон.

7.4. Дольщик в случаях, предусмотренных законодательством РФ, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора либо требовать его расторжения в судебном порядке.

В случае надлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных настоящим договором, и соответствии Застройщика требованиям, установленным Законом об участии в долевом строительстве, Дольщик не вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств по оплате цены договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, но не ранее чем через 30 дней после направления Дольщику в письменной форме, в порядке, предусмотренном законодательством РФ, предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне по почте заказным письмом с описью вложения соответствующего уведомления по адресу, указанному в настоящем договоре, либо по адресу, указанному в порядке п. 3.2.8 и п.8.8. настоящего Договора.

В случае расторжения настоящего договора по решению суда договор считается расторгнутым с даты вступления указанного решения суда в силу.

Порядок возврата Дольщику денежных средств, уплаченных им до дня расторжения настоящего договора, определяется законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

8.2. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора, и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

8.3. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующие подписанию настоящего Договора, предварительный договор утрачивают силу с момента подписания настоящего Договора и не могут быть приняты во внимание при толковании условий настоящего Договора и выяснении истинной воли сторон.

8.4. Настоящий договор подписан в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Застройщика, один - для Дольщика.

8.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

8.6. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

8.7. Стороны пришли к соглашению о том, что если, иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Дольщика осуществляются через опубликование сообщений на сайте Застройщика в сети Интернет по следующему электронному адресу: www.bereg-as.ru без направления Дольщику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Дольщик самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

Если законодательством Российской Федерации или настоящим Договором предусмотрено направление Дольщику письменных уведомлений, такие уведомления либо вручаются лично Дольщику, что подтверждается подписью Дольщика на втором экземпляре Уведомления, либо направляются почтовым отправлением по адресу, указанному Дольщиком в настоящем Договоре, либо по адресу, указанному Дольщиком в порядке п. 3.2.8 настоящего Договора. В случае отсутствия Дольщика по указанному адресу или возвращения почтового отправления по иным основаниям, не зависящим от Застройщика (отсутствие Дольщика по указанному адресу, истечение срока хранения корреспонденции в отделении связи и пр.), Дольщик считается уведомленным надлежащим образом.

8.8. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, банковских реквизитов и прочее), Застройщик извещает Дольщика о произошедших изменениях в порядке, установленном абз.1 п.8.7. настоящего Договора, а также (если это требует законодательство Российской Федерации) путем внесения изменений в Проектную декларацию. Дольщик считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте Застройщика, указанном в п.8.7. настоящего Договора и размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования изменений в Проектную декларацию. С этого дня у Дольщика возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 Строительный план Объекта на [] этаже

Приложение № 2 Описание отделки Объекта

10. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАСТРОЙЩИК - Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик « Волга Строй Девелопмент»**

ИНН 6319215322 КПП 631601001 ОГРН 1176313015746

Юридический/фактический адрес: 443080, Самарская область, г.о. Самара, район Октябрьский, проспект Карла Маркса, д. 201Б, Этаж 8, ком. 32

тел. (846) 279-08-10 - приемная (846) 207-90-90, (846) 279-08-09 – отдел продаж

E-mail: bereg-as@bk.ru

Расчетный счет: 40702810754400010006

Банк: ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 043601607

Корр.счет: 30101810200000000607

ДОЛЬЩИК - ФИО

Паспорт 00 00 000000 выдан: Отделом внутренних дел райисполкома г. Куйбышева Самары 29.08.2017г. код подразделения _____

Регистрация по адресу г. Самара, ул. дом кв. _____

Адрес почтовый: _____

Адрес места жительства: _____

Телефон для связи: 79.....

e-mail: _____

ИНН (вносим, если не отказываются предоставить данную информацию)

СНИЛС(вносим, если не отказываются предоставить данную информацию)

ЗАСТРОЙЩИК:

Директор

ООО СЗ «Волга Строй Девелопмент»

ДОЛЬЩИК:

_____ В.А. Сидорович _____ М
м.п.

_____ М

*За СЫНА ДОЧЬ – Иванову расписывается законный представитель
ОТЕЦ МАТЬ – Иванова*

_____ М

Приложение №2 к Договору № _____ -РК от __.____. 2023г.

Описание отделки квартир по объекту:

Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземными гаражами, расположенный по адресу: Самарская область, р-н Самарский, ул. Максима Горького, ул.Крупской

Материал стен	Наружные стены –керамзитобетонные блоки ,утепленные снаружи минераловатными плитами толщ.100 мм и с последующей отделкой фасада
Межкомнатные, межквартирные перегородки	Перегородки выполнены из керамзитобетонных блоков (без оштукатуривания)
Мусоропровод	Мусороудаление - по проекту из контейнерной площадки
Лифты	1 ед. -грузопассажирский, грузоподъемностью 630кг.
Благоустройство прилегающей территории	Предусматривает благоустройство проездов, площадок, тротуаров, озеленения в границах отведенного земельного участка под застройку, малые архитектурные формы согласно ГП застройки.
Высота потолков	Не менее 2,53 м
Входная дверь	Наружная дверь металлическая, по ТУ завода изготовителя

<i>Межкомнатные двери</i>	Не устанавливаются
<i>Отделка стен</i>	Без отделки
<i>Отделка потолка</i>	Без отделки
<i>Отделка пола</i>	Санузлы - гидроизоляция, стяжка из цементно - песчаного раствора М150. В остальных помещениях подготовка и стяжка пола не предусмотрена.
<i>Инженерные сети помещения</i>	Стояки горячего и холодного водопровода с запорной арматурой, канализационные стояки с заглушками, вертикальная система отопления с приборами, устройство первичного внутреннего пожаротушения, теплоснабжение – центральное; электрический ввод в помещение с установкой эл. щита.
<i>Приборы учета в помещении</i>	Опломбированный электросчетчик, счетчики ГВС и ХВС. Прибор индивидуального учета тепла (радиаторный).
<i>Окна, балконные двери</i>	ПВХ, с двухкамерным стеклопакетом. Все оконные конструкции имеют одну поворотно-откидную створку. Наружные оконные отливы, кроме окон остекленных лоджий.
<i>Остекление лоджий</i>	Профили ПВХ с одинарным стеклопакетом.
<i>Подоконники</i>	Не предусмотрены
<i>Телефонизация</i>	Осуществляется и оплачивается дольщиком по индивидуальному договору
<i>Радиовещание</i>	Не предусмотрено
<i>Разное</i>	Противопожарные мероприятия выполняются в полном объеме, согласно проекту, в соответствии с действующими нормами.

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК: