

ДОГОВОР № __G/23

о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом по адресу: г. Самара, Промышленный район, просека 6, участок б/н.

г. Самара

“__” _____ 2023г.

Акционерное общество “Специализированный застройщик “СМУ ЦЕНТР”, именуемое в дальнейшем “Застройщик”, в лице директора Банникова Александра Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и граждане _____, именуемые в дальнейшем “Дольщики”, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. “Застройщик” осуществляет строительство жилого дома, а “Дольщики” принимают участие в инвестировании строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом по адресу: г. Самара, Промышленный район, просека 6, участок б/н (далее – Жилой дом) на земельном участке площадью 4 185 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0703001:2052, находящимся по адресу: Самарская область, город Самара, просека 6-я.

“Застройщик” и “Дольщики” являются партнерами и в равной степени заинтересованы в сдаче Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. По окончании строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию “Застройщик” предоставляет “Дольщикам” ____комнатную квартиру № ____ (строительный) площадью ____ кв. м. (из них общая площадь – ____ кв. м., а также площадь лоджий/балконов с коэффициентом 0,5/0,3 – ____ кв. м) на ____ /_____/ этаже Жилого дома (далее – Квартира).

Назначение Квартиры: жилое помещение.

1.3. Срок сдачи Жилого дома в эксплуатацию – _____ года.

1.4. “Застройщик” обязан передать “Дольщикам” Квартиру по Акту приема-передачи в течение 1 (Одного) года с момента окончания срока, указанного в п. 1.3. настоящего Договора. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после предоставления “Дольщиками” “Застройщику” выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей его право долевого участия на Квартиру. Указанная выписка из Единого государственного реестра недвижимости должна быть предъявлена “Застройщику” не позднее трех дней с даты выдачи выписки.

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

Для заключения настоящего Договора, в случае если “Дольщик” состоит в браке, зарегистрированном в установленном законом порядке, “Дольщику” необходимо получить нотариально удостоверенное согласие своего(ей) супруга(и) (часть 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ).

1.6. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счета эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в пользу Участника не устанавливается.

1.7. Информация о “Застройщике” и о проекте строительства содержится в проектной декларации, которая размещена на сайте: наш.дом.рф. “Дольщики” подтверждают, что на момент подписания настоящего Договора с проектной декларацией ознакомлены.

2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. “Дольщики” уплачивают за указанную Квартиру _____ (_____) рублей 00 копеек Российской Федерации, исходя из цены 1 кв. м. на момент заключения настоящего Договора, которая определяется в результате деления цены за указанную Квартиру на площадь Квартиры, с учетом площади лоджий и/или балконов с понижающим коэффициентом.

Вышеуказанная цена изменению не подлежит до сдачи Жилого дома в эксплуатацию. Окончательные расчеты между сторонами производятся после сдачи Жилого дома в

эксплуатацию до подписания Акта приема-передачи Квартиры в собственность по фактическим замерам органа технической инвентаризации, исходя из цены 1 кв. м на момент заключения настоящего Договора, а именно: в случае увеличения площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, расчеты производятся путем уплаты “Дольщиками” дополнительных денежных средств; в случае уменьшения площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, “Застройщик” обязуется возвратить “Дольщикам” сумму, соответствующую уменьшению стоимости Квартиры.

2.2. Оплата цены настоящего Договора о долевом участии в строительстве производится путем внесения “Дольщиками” денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе “Сбербанк России” (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления “Застройщику” (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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” 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;

Бенефициар: “Застройщик”;

Депонент: “Дольщик” – _____;

Депонируемая сумма (цена настоящего Договора): _____ (_____) рублей 00 копеек Российской Федерации;

Срок условного депонирования: 6 (Шесть) месяцев с момента окончания срока, указанного в п. 1.3. настоящего Договора.

2.3. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу “Дольщик” осуществляет резервирование денежных средств в течение 3 (Три) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек Российской Федерации с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью “Домклик” (ООО “Домклик”), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 3010181040000000225, БИК 044525225, бенефициаром по которому является “Дольщик” – _____.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью “Домклик” (ООО “Домклик”), ИНН 7736249247, по поручению “Дольщика” **в течение 5 (Пять) рабочих дней** после государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством, на счет эскроу, открытый на имя депонента (_____).

2.4. Обязанность “Дольщиков” по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

2.5. “Дольщики” не имеют права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты “Дольщиками” Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, “Дольщики” возмещают “Застройщику” (должностному лицу “Застройщика”) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств “Дольщиков”, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования “Застройщика” в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. “Застройщик” обязуется:

3.1.1. выполнить проектно-изыскательские работы;

3.1.2. оформить права на земельный участок под строительство жилого дома;

3.1.3. выполнить строительно-монтажные и иные работы;

3.1.4. вести технический надзор за ходом строительства;

3.1.5. организовать передачу Квартиры в собственность “Дольщиков”, в соответствии с условиями настоящего Договора;

3.1.6. гарантировать “Дольщикам”, что право долевого участия в строительстве Квартиры, указанной в данном Договоре, не продано, в залоге не состоит и не является предметом спора по иску иных лиц;

3.1.7. сдать в эксплуатацию Жилой дом в срок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора;

3.1.8. передать “Дольщикам” Квартиру в собственность в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора (по инициативе “Застройщика” Квартира может быть передана “Дольщикам” и ранее), после полной оплаты;

3.1.9. уведомить “Дольщиков” о сдаче Жилого дома в эксплуатацию;

3.1.10. передать Квартиру без чистовой внутренней отделки: без конструкции чистых полов; без оклейки обоев; без побелки потолков; без покраски радиаторов, стен; без остекления лоджий/балконов; без установки межкомнатных дверных блоков; без установки сантехнического оборудования; без установки кухонной плиты;

3.1.11. произвести установку: пластиковых стеклопакетов, с отливом, без подоконной доски, без штукатурки внутренних откосов; входной металлической двери, без штукатурки внутренних откосов; выполнить штукатурку внутренней поверхности кирпичных стен и перегородок (перегородки из гипсовых блоков без штукатурки); произвести работы по электропроводке: установка электросчетчика и ввод электроснабжения в квартиру без внутренней разводки; систем отопления: разводка с установкой приборов отопления; систем водоснабжения: водопровод холодный и горячий – ввод в квартиру по стоякам, без разводки к месту установки сантехприборов; систем канализации: ввод в квартиру по стоякам, без разводки к месту установки сантехприборов.

3.1.12. Стороны учитывают тот факт, что получение “Застройщиком” Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Квартиры и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Квартиры каких-либо существенных недостатков.

3.2. “Дольщики” обязуются:

3.2.1. в счет оплаты долевого участия в строительстве Жилого дома внести на счет эскроу “Застройщика” сумму, указанную в п. 2.1. настоящего Договора;

3.2.2. не производить самовольную перепланировку (реконструкцию) квартиры, не нарушать целостность фасада жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада жилого дома каких – либо сооружений и объектов, инженерных технических устройств, без согласования с эксплуатирующей организацией либо с “Застройщиком”. В случае нарушения данных условий, “Дольщики” не вправе предъявлять к “Застройщику” требования о безвозмездном устранении возникших в результате этого недостатков и повреждений конструкций элементов Жилого дома.

3.2.3. “Дольщики” получившие сообщение от Застройщика” о готовности Квартиры к передаче, обязаны произвести взаиморасчеты с “Застройщиком”, в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора, приступить к принятию в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения сообщения.

Сообщение направляется “Застройщиком” по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о его вручении, либо путем вручения “Дольщикам” (его полномочному представителю) непосредственно. При направлении посредством почтовой связи, сообщение считается полученным “Дольщиками” в следующих случаях: оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения.

3.2.4. Нести бремя содержания квартиры и общего имущества собственников помещений в Жилом доме со дня принятия у “Застройщика” помещения по акту приема-передачи в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Информировать “Застройщика” в течение 5 (Пять) рабочих дней об изменении своих реквизитов: паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактных телефонов, банковских реквизитов, об изменении полномочий лиц, имеющих право подписи документов (в случае подписания таковых после утраты этими лицами прав подписывать соответствующие документы), адресов для отправки уведомлений, в порядке указанном в абз.2 п. 3.2.3. настоящего Договора. В случае неисполнения данного требования “Дольщики” не вправе ссылаться на факт не получения сообщений “Застройщика” как на основание освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

3.2.6. В дату подписания Договора предоставить “Застройщику” исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора: нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора или брачный договор, либо заявление “в браке не состою” (в зависимости от семейного положения “Дольщика”), а также ввиду подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

3.2.7. В случае просрочки “Дольщиками” исполнения обязательства, предусмотренного п. 3.2.6 Договора, более чем на 2 (Два) рабочих дня, договор считается незаключенным и обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство по регистрации настоящего Договора.

3.3. “Застройщик” имеет право:

3.3.1. в одностороннем порядке, без согласования и извещения “Дольщиков” вносить изменения и дополнения в проектно-сметную документацию Жилого дома, изменять функциональное назначение встроенных нежилых помещений, не являющихся местами общего пользования, в части не противоречащей договору о долевом участии;

3.3.2. перенести срок ввода в эксплуатацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

4.1. После выполнения “Дольщиками” условия, указанного в п. 3.2.1. настоящего Договора в полном объеме, что подтверждается справкой по форме банка эскроу-агента, они имеют право на любом этапе строительства передать право на Квартиру другому физическому или юридическому лицу. После государственной регистрации договора, либо иного документа, на основании которого была произведена государственная регистрация уступки прав требования, “Новый Дольщик” обязан предоставить “Застройщику” и банку эскроу-агенту копию такого договора с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию. В случае невыполнения “Новым Дольщиком” обязанности по предоставлению “Застройщику” и банку эскроу-агенту документов, подтверждающих регистрацию уступки прав требования, “Новый Дольщик” несет риски неполучения корреспонденции, содержащую информацию о строительстве жилого дома (в том числе о сдаче жилого дома в эксплуатацию).

4.2. При выполнении условия, предусмотренного п. 3.2.1. настоящего Договора, “Застройщик” в качестве дополнительной услуги по желанию “Дольщиков” может подготовить и выдать согласие на заключение соглашения об уступке права требования Квартиры, оформленное в простой письменной форме и оплаченное “Дольщиками” по тарифу, установленному “Застройщиком”.

4.3. Переход права от “Дольщиков” к “Новому Дольщику” оформляется двухсторонним соглашением об уступке права требования Квартиры, которое подлежит государственной регистрации.

4.4. В случае уступки прав требования по настоящему Договору третьему лицу, “Дольщики” несут ответственность перед третьими лицами за недействительность переданного им права в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. В случае уступки “Дольщиками”, являющимися владельцами счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к “Новому Дольщику” с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований “Дольщиков” по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежними “Дольщиками”.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность сторон за нарушение условий настоящего Договора наступает в соответствии с действующим законодательством.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Данный Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует на весь период строительства Жилого дома, до полного выполнения участниками своих обязательств по настоящему Договору.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Права и обязанности “Дольщиков”, вытекающие из условий данного Договора, наследуются в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Все споры, возникающие при выполнении условий настоящего Договора, разрешаются по обоюдному согласованию сторон.

Если таковое решение споров не представляется возможным, то они подлежат решению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Условия настоящего Договора не могут быть изменены в одностороннем порядке. Все изменения и дополнения к настоящему Договору принимаются по обоюдному согласованию сторон. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, прошедшими необходимую регистрацию, которые являются его неотъемлемой частью.

7.4. При уклонении или отказе “Дольщиков” от принятия Квартиры “Застройщик” по истечении двух месяцев с даты получения “Дольщиками” соответствующего уведомления, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вправе составить односторонний акт приема-передачи. С момента подписания такого одностороннего акта Квартира считается принятой “Дольщиками”.

7.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться “Дольщиками” путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа “Застройщика” от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.6. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться “Дольщиками” путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение “Дольщиками” 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 два месяца, является основанием для одностороннего отказа “Застройщика” от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.7. В случае одностороннего отказа “Застройщиком” от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.5, 7.6 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления “Дольщикам” уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.8. “Дольщики” не имеют права самовольно производить изменения проекта. В случае невыполнения данных условий, “Застройщик” не связан обязательствами по срокам сдачи Жилого дома в эксплуатацию и соответственно не несет ответственности за просрочку передачи Квартиры “Дольщикам”.

7.9. В случае самовольного отклонения от проекта, “Дольщики” обязаны за свой счет привести квартиру в соответствие с проектом, а также возместить убытки, возникшие у “Застройщика” и третьих лиц вследствие отклонения от проекта и выплатить неустойку в пользу “Застройщика” в размере 10 % от цены настоящего Договора.

7.10. Участники настоящего Договора принимают на себя обязательства о сохранении конфиденциальности условий Договора.

7.11. Выплата штрафных санкций не освобождает участников от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору.

7.12. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с момента сдачи Жилого дома в эксплуатацию. “Застройщик” не несет ответственности за дефекты, возникшие в Квартире во время гарантийного срока в результате нарушения “Дольщиками” нормальных условий эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, ремонту) Квартиры либо ее перепланировки.

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

7.14. Подписывая настоящий Договор, “Дольщики” выражают свое согласие “Застройщику” на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры Жилого дома в государственную/муниципальную собственность и/ или в собственность эксплуатирующей организаций либо в собственность “Застройщика”, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям.

7.15. “Дольщики” дают свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) для целей надлежащего исполнения настоящего Договора.

Данное согласие распространяется на всю информацию, предоставленную “Дольщиками” “Застройщику”, а именно: Фамилия, Имя, Отчество, дата рождения, место регистрации и проживания, паспортные данные (наименование документа, номер и серия документа, кем выдан, семейное положение), а также номер телефона.

“Дольщики” подтверждают, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу “Застройщик” вправе в необходимом объеме раскрывать информацию о “Дольщиках” (включая персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также представлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

7.16. Настоящий договор составлен в 2 (Два) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для “Дольщиков”, один экземпляр для “Застройщика”.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Приложением № 1 к настоящему Договору является План этажа с указанием квартиры в жилом доме со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом по адресу: г. Самара, Промышленный район, просека 6, участок б/н.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: АО “СЗ “СМУ ЦЕНТР”, 443030, г. Самара, ул. Чкалова, д. 100П, офис 21, ИНН 6367057940, ОГРН 1086367000785, КПП 631501001, р/сч № 4070281015440002749 в Поволжском Банке ПАО Сбербанк г. Самара, кор. счет 30101810200000000607, БИК 043601607.

ДОЛЬЩИКИ: 1. _____.

СНИЛС _____, телефон _____.

2. _____.

СНИЛС _____, телефон _____.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Директор

АО “СЗ “СМУ ЦЕНТР”

_____/А. В. Банников/

Дольщики:

_____/_____/

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к ДДУ № __G/23 от _____.2023г.



Застройщик:
Директор
АО "СЗ "СМУ ЦЕНТР"

_____ А. В. Банников

Дольщики:

