

ДОГОВОР № _____

долевого участия в строительстве информационно-офисного центра со встроенно-пристроенными помещениями культурно-оздоровительного и спортивного назначения в градостроительном комплексе «ГосУниверситет» (в границах улиц Ново-Садовой, Второй Радиальной в Октябрьском районе г.Самары)

г. Самара

«__» _____ 201__ года.

Закрытое акционерное общество «Компания «ВЛАДИМИР», зарегистрированное Постановлением Главы администрации Железнодорожного района г. Самары от 30 апреля 1999 года № 481, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице генерального директора **Ахременко Валерия Владимировича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, и _____, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, (именуемые вместе далее по тексту «**Стороны**»), заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА.

1. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.1. Договор аренды земельного участка № 622 от 07 сентября 2010 г., зарегистрированного в Управления федеральной регистрационной службы по Самарской области.

1.2. Договор №11-н передачи прав и обязанностей по договору аренды (перенаем) от 01 октября 2010 г., зарегистрированного в Управления федеральной регистрационной службы по Самарской области.

1.3. Разрешение на строительство № RU 63301000-171 от 08 декабря 2014 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. **Заказчик** осуществляет строительство **Информационно-офисного центра** (далее **Центр**) в границах улиц Ново-Садовой, Второй Радиальной в Октябрьском районе города Самары, по согласованному проекту. **Центр** размещается на земельном участке в соответствии с Приложением №1 к Договору, кадастровый номер **63:01:0634002:234**, принадлежащем **Заказчику** на основании договора аренды земельного участка.

2.2. **Дольщик** осуществляет финансирование строительства доли денежными средствами в сумме и на условиях, предусмотренных Договором. **Заказчик** передает по Акту приема-передачи для последующего оформления в собственность **Дольщику** оплаченную им долю, соответствующую **нежилому помещению №1** (далее – **Помещение**), имеющему следующие характеристики:

- общая проектная площадь **Помещения** _____ кв.м. на _____ этаже.
- планировка - в соответствии с Приложением №2 к Договору;

2.3. Размер помещения берется из проектно-сметной документации, не является окончательным и подлежит уточнению на основании технического паспорта органа технической инвентаризации г.Самары.

2.4. Срок получения **Заказчиком** разрешения на ввод в эксплуатацию вышеуказанного объекта - 1 квартал 2019 г.

2.5. Гарантийный срок на **Помещение** устанавливается — 5 лет с момента ввода объекта в эксплуатацию.

2.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Помещения** – 3 года, со дня подписания первого акта приема-передачи.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади **Помещения** на момент заключения Договора – _____ (_____) рублей **00 копеек**. Стоимость квадратного метра является фиксированной.

3.2. Общий объем финансирования **Дольщиком** строительства **Помещения** составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Оплата по Договору производится денежными средствами в рублях Российской Федерации.

4.2. Первоначальный доленой взнос за _____ кв.м. в размере _____ (_____) рублей **00 копеек** внести до _____ 201__ г.

4.3. Окончательный расчет по Договору оформляется с учетом п. 3.2. Договора и данных технического паспорта органа технической инвентаризации и производится по цене из расчета за 1 кв.м, установленной приказом ЗАО «Компания «Владимир».

Если уплаченная сумма превышает сумму оплаты за фактически предоставленную **Дольщику** общую площадь **Помещения** более чем на 2% от суммы договора, согласно п.3.2. настоящего договора, **Заказчик** возвращает излишне оплаченные денежные средства в сумме превышающей 2% суммы договора, согласно п.3.2. настоящего договора.

Если уплаченная сумма меньше необходимой, согласно данным технического паспорта органа технической инвентаризации г. Самары, **Дольщик** производит доплату **Заказчику** по цене из расчета за 1 кв.м, установленной приказом ЗАО «Компания «Владимир» на момент оплаты в случае увеличения общей проектной площади **Помещения**.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА.

Заказчик обязуется:

5.1. Осуществить строительство **Центра** с выполнением всего комплекса работ в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией.

5.2. Обеспечить разработку проектно-сметной документации.

5.3. Выполнить проектно-изыскательские работы.

5.4. Осуществлять функции **Заказчика** для выполнения строительно-монтажных работ с возможным привлечением третьих лиц (подрядчиков).

5.5. Вести технический надзор за ходом и качеством строительства, решать другие вопросы, входящие в компетенцию **Заказчика** строительства.

5.6. Гарантировать **Дольщику**, что на момент подписания Договора, предмет Договора не продан, не заложен в споре и под арестом не значится, имущественных прав и претензий третьих лиц не имеет.

5.7. По окончании строительно-монтажных работ подготовить документы для ввода **Центра** в эксплуатацию.

5.8. В течение трех месяцев с момента завершения строительства **Центра** (с момента подписания разрешения на ввод в эксплуатацию) передать **Помещение Дольщику** по подписываемому сторонами акту приема-передачи. Уведомление о вводе в эксплуатацию **Центра** направляется **Дольщику** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомления о вручении по указанному **Дольщиком** почтовому адресу или вручается **Дольщику** лично под расписку. При уклонении **Дольщика** от принятия **Помещения** (признается уклонением не получение заказной почты, непредставление **Дольщиком** нового почтового адреса) **Заказчиком** составляется односторонний акт.

5.9. Допускается досрочное исполнение **Заказчиком** обязательства по передаче **Помещения** в случае получения **Заказчиком** в установленном порядке разрешения на ввод **Центра** в эксплуатацию раньше предусмотренного договором срока.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА.

Дольщик обязуется:

6.1. Оплатить долевое участие в строительстве в сроки и на условиях предусмотренных п. 4.2. настоящего договора и оказывать **Заказчику** возможное содействие в решении вопросов по строительству и своевременному вводу в эксплуатацию **Центра**.

6.2. Принять от **Заказчика Помещение** по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с даты получения уведомления о вводе **Центра** в эксплуатацию, после чего нести риск случайной гибели или повреждения **Помещения**, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам или их имуществу.

В случае неявки **Дольщика** для приемки **Помещения** и подписания акта приема-передачи в указанный срок, составляется односторонний акт приема-передачи **Помещения** с отметкой о неявке **Дольщика**, и обязательства **Заказчика** по передаче **Помещения** надлежащим образом считаются исполненными. Риск случайной гибели или повреждения **Помещения**, а также ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам или их имуществу переходит к **Дольщику** со дня, когда такая передача должна была состояться.

6.3. **Дольщик** самостоятельно подает документы на регистрацию договора, уплачивая при этом установленные государственные пошлины, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

6.4. **Дольщик** самостоятельно и за свой счет оформляет государственную регистрацию права собственности на **Помещение**.

6.5. Право собственности на **Помещение** возникает у **Дольщика** с момента государственной регистрации права собственности Управлении Федеральной регистрационной службы по Самарской области.

6.6. **Дольщик** после письменного согласования с **Заказчиком** до момента подписания разрешения о вводе **Центра** в эксплуатацию вправе уступить свою долю третьим лицам. Обязанность представить третье лицо лежит на **Дольщике**.

6.7. **Дольщик** не имеет права осуществлять перепланировку **Помещения** и внутренних коммуникаций и другие отклонения от проекта без предварительного письменного согласования с **Заказчиком** и проектной организацией, оформленного дополнительным соглашением к данному договору.

Обязанность представления предложения по перепланировке лежит на **Дольщике** в срок не более двух месяцев с момента заключения договора.

Расходы, связанные с согласованием проекта перепланировки **Помещения** в проектной организации, **Дольщик** осуществляет за счет собственных средств.

6.8. **Дольщик** не вправе осуществлять перепланировку электрооборудования и приборов учета потребления электроэнергии до регистрации права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Самарской области.

6.9. С момента ввода **Центра** в эксплуатацию до заключения договора на обслуживание с эксплуатирующими организациями, **Дольщик** платит за пользование отоплением (пропорционально уточненной техническим паспортом площади **Помещения**), электроэнергией (в соответствии с показаниями электросчетчика) и другими коммунальными услугами вносит в кассу **Заказчика**.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. **Стороны** не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных неотвратимых при данных условиях обстоятельств, подтвержденных Актом

государственной власти или местного самоуправления или Торгово-промышленной Палатой г. Самары.

7.2. Заказчик вправе удерживать подлежащее передаче **Дольщику Помещение** до полного выполнения **Дольщиком** всех обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случае расторжения Договора по инициативе **Дольщика**, принятые **Заказчиком** от **Дольщика** долевые взносы, в соответствии с имеющимися платежными документами, подлежат возврату после оплаты соответствующих квадратных метров новым инвестором, за вычетом 5 % от возвращаемых **Дольщику** денежных сумм, остающихся в распоряжении **Заказчика** как компенсация за понесенные издержки, не подлежащие доказыванию.

7.4. В случае, когда **Дольщик** производит чистовую отделку **Помещения** без предварительного подписания Акта приема-передачи **Помещения** с **Заказчиком**, **Дольщик** выплачивает последнему 3% от суммы настоящего договора, как компенсацию за понесенные издержки, не подлежащие доказыванию.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

Исполнение обязательств «**Заказчика-Застройщика**», по передаче Объекта долевого строительства (нежилого помещения) **Дольщику** по настоящему договору обеспечивается:

– залогом, в порядке, установленном ст.ст 13-15 Федерального закона № 214 -ФЗ от 30.12.2004 г.

9. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

9.1. Уступка **Дольщиком** прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

9.2. Уступка **Дольщиком** прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта о передаче квартиры. **Дольщик** обязуется предоставить 1 экземпляр договора уступки прав **Заказчику**.

9.3. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

10.1. Споры между **Сторонами** по Договору, не урегулированные мирным путем, разрешаются в судебном порядке, с обязательным предварительным заявлением претензии, срок рассмотрения которой 20 дней с момента ее получения.

10.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством РФ.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

11.1. Условия Договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. **Помещение** считается готовым к передаче **Дольщику** без чистовой отделки (стены и перегородки без штукатурки).

11.3. **Стороны** обязаны извещать друг друга обо всех изменениях, касающихся юридического и почтового адреса, банковских и платежных реквизитов, названия и правовой формы организации в 3-х дневный срок со дня внесения изменений. В случае

невыполнения данного условия **Заказчик** не несет ответственности за неполучение уведомления о вводе Дома в эксплуатацию.

11.4. Права и обязанности **Дольщика**, вытекающие из Договора, наследуются в порядке, установленном действующим законодательством.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Любые изменения, дополнения, приложения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями **Сторон** и составляют его неотъемлемую часть.

12.2. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, из которых один экземпляр выдается **Дольщику**, а второй экземпляр – **Заказчику**, третий остается в делах Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

12.3. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

12.4. Юридические адреса и реквизиты сторон:

ЗАКАЗЧИК: ЗАО «Компания «ВЛАДИМИР», 443086, г. Самара,
ул. Революционная, 77 ИНН 6311044273, КПП 631601001, ОГРН 1026300522687.
Р/счет № 40702810220000008082 в АКБ «Форштадт» (АО) г.Оренбург, БИК 045354860,
К/счет 30101810700000000860 в ГРКЦ Банка России по Оренбургской области.
ИНН 5610032972, КПП 561001001, ОГРН 1025600000854.

Генеральный директор _____ **Ахременко В.В.**

ДОЛЬЩИК: _____

Дольщик _____