

ДОГОВОР № П-___-___
долевого участия в строительстве жилого дома
в границах улиц Печерской/Третий проезд, 18а
в Октябрьском районе г.Самары

г. Самара

«___» _____ 2018 года.

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

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

1.1. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.1.1. Свидетельство о государственной регистрации права 63-АМ № 158726 от 03.07.2014 г. на земельный участок общей площадью 11 730 кв.м, кадастровый номер 63:01:0629001:1, расположенный по адресу: Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул.Печерская/Третий проезд, 18а.

1.1.2. Разрешение на строительство № RU 63-301000-64-2016 от 08 июня 2016 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. **Застройщик** осуществляет строительство 16-этажного жилого дома на земельном участке расположенном по адресу: Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул.Печерская/Третий проезд, 18а. (далее - **«Дом»**), по согласованному проекту общей площадью здания 7 814,50 кв.м. Каркас выполнен из монолитного железобетона. Перекрытия — монолитные железобетонные. Наружные стены подвала и надземной части выполняются из бетона В25, W4, F75. Ограждающие конструкции выполнены из кирпича. Здание относится к классу энергетической эффективности -В- «высокий», согласно СНиП 23-02-2003(1), сейсмостойкость — 5 баллов.

«Дом» размещается на земельном участке в соответствии с Приложением №1 к Договору, кадастровый номер **63:01:0629001:1**, принадлежащем **Застройщику** на основании права собственности.

2.2. **Застройщик** привлекает, а **Дольщик** осуществляют финансирование строительства доли денежными средствами в сумме и на условиях, предусмотренных Договором.

Застройщик передает по Акту приема-передачи для последующего оформления в собственность **Дольщику** оплаченную им долю (Объект долевого строительства), соответствующую квартире (далее – Квартира), имеющей следующие характеристики:

- номер ___ в секции ___ на ___ этаже;
- количество жилых комнат ___;
- планировка - в соответствии с Приложением №2 к Договору;
 - проектная площадь квартиры ___ квадратных метра;
 - проектная площадь балкона (с коэффициентом 0,3) ___ кв. метра
- проектная площадь комнаты ___ квадратных метра;
- проектная площадь кухни ___ квадратных метра;
- проектная площадь санузла ___ квадратных метра;

- проектная площадь прихожей ___ квадратных метра;
- проектная площадь кладовой ___ квадратных метра.

2.3. Размер жилого 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 жилого дома не позднее ___ квартала 201__ г.

2.5. Гарантийный срок на квартиры устанавливается – 5 лет с момента ввода дома в эксплуатацию.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади **Квартиры** на момент заключения Договора – _____ (_____) **рублей 00 копеек**, стоимость квадратного метра балкона (с коэффициентом 0,3) – _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

3.2. В цену одного квадратного метра по долевому участию в строительстве входят затраты по приобретению земельного участка, затраты по сносу строений, расположенных на данном земельном участке, стоимость строений подлежащих сносу, затраты на выполнение технических условий для строительства Дома, строительство Дома, расходы на развитие пожарной охраны, на содержание Заказчика и другие расходы, связанные со строительством Дома.

3.3. Общий объем финансирования **Дольщиком** строительства **Квартиры** на момент заключения Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, из них _____ (_____) **рублей 00 копеек** стоимость квартиры, _____ (_____) **рублей 00 копеек** стоимость балкона.

Оплаченные **Дольщиком** квадратные метры не подлежат индексации.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

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

4.2. Первоначальный долевой взнос за _____ кв.м в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** вносится в течение 5 дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

В случае не внесения первоначального долевого взноса в установленные договором сроки, ЗАО «Компания «Владимир» имеет право расторгнуть данный договор в соответствии с действующим законодательством РФ или изменить стоимость квадратного метра согласно Приказа утвержденного ЗАО «Компания «Владимир».

4.3. Окончательный расчет по Договору оформляется с учетом п. 3.3. 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 с учетом площади балкона (с коэффициентом 0,3) более чем на 2% от суммы договора, согласно п.3.3. настоящего договора, **Застройщик** возвращает излишне оплаченные денежные средства в сумме превышающей 2% суммы договора, согласно п.3.3. настоящего договора.

Если уплаченная сумма меньше необходимой, согласно данным технического паспорта органа технической инвентаризации г. Самары, **Дольщик** производит доплату

Застройщику по цене из расчета за 1 кв.м, установленной приказом ЗАО «Компания «Владимир» на момент оплаты в случае увеличения общей проектной площади квартиры и веранды.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан передать **Дольщику** квартиру не позднее _____ 201__ г. Допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче квартиры **Дольщику**.

5.2. Передача квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.3. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома **Застройщик** обязан передать квартиру не позднее предусмотренного настоящим Договором срока.

5.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи квартиры обязан направить **Дольщику** сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, а также предупредить **Дольщика** о необходимости принятия квартиры и о последствиях его бездействия. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Дольщиком** почтовому адресу или вручается **Дольщику** лично под расписку.

5.5. **Дольщик** уведомленный о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня уведомления.

5.6. При принятии квартиры **Дольщик** обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приёмки (явные недостатки) и указать их в Акте о выявленных недостатках. Если недостатки выявлены не будут, тогда **Дольщик** обязан подписать акт приёма-передачи Квартиры. **Дольщик** не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Квартиры и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках.

В Акте о выявленных недостатках Стороны согласовывают срок для устранения указанных недостатков. **Дольщик** обязан принять Квартиру в течение 7 (семи) рабочих дней с даты устранения недостатков, указанной в Акте о выявленных недостатках.

5.7. При уклонении **Дольщика** от принятия квартиры в предусмотренный в п. 5.5. настоящего Договора срок или при уклонении **Дольщика** от принятия квартиры после устранения **Застройщиком** выявленных недостатков в предусмотренном в п. 5.6. настоящего Договора случае, или при отказе **Дольщика** от принятия квартиры, **Застройщик** по истечении даты, указанной в п. 5.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к **Дольщику** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Дольщиком** сообщения о завершении строительства, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Дольщика** от его получения или в связи с отсутствием **Дольщика** по указанному им почтовому адресу.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

Застройщик обязуется:

6.1. Осуществить строительство Дома с выполнением всего комплекса работ по строительству дома в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией.

6.2. Обеспечить разработку проектно-сметной документации.

6.3. Выполнить проектно-изыскательские работы.

6.4. Осуществлять функции заказчика для выполнения строительно-монтажных работ с возможным привлечением третьих лиц (подрядчиков).

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

6.6. 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.

6.7. По окончании строительно-монтажных работ, сформировать пакет документов **Застройщика** с целью получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

Дольщик обязуется:

7.1. Оплатить долевое участие в строительстве в сроки и на условиях предусмотренных п.4.2. настоящего договора.

7.2. **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.

7.3. **Дольщик** самостоятельно и за свой счет оформляет государственную регистрацию права собственности на квартиру.

7.4. Право собственности на Квартиру возникает у **Дольщика** с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

7.5. С момента ввода дома в эксплуатацию и подписания акта приёма-передачи Квартиры, **Дольщик** обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в отношении Квартиры и общего имущества многоквартирного дома, в кассу или банковский счёт управляющей организации, с которой **Застройщик** заключит договор управления многоквартирным домом. Сумма указанных расходов не входит в сумму цены настоящего Договора.

7.6. **Дольщик** не имеет права осуществлять перепланировку Квартиры, внутренних коммуникаций и другие отклонения от проекта.

7.7. **Дольщик** не вправе осуществлять перепланировку электрооборудования и приборов учета потребления электроэнергии до регистрации права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. **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.

8.2. **Застройщик** вправе удерживать подлежащую передаче **Дольщику** Квартиру до выполнения **Дольщиком** всех обязательств по **Договору**.

8.3. Нарушение требований, предусмотренных п.п.7.6. и 7.7. Договора, повлекшие за собой причинение ущерба другим **Дольщикам**, нарушение срока сдачи Дома и другие непредвиденные последствия, **Дольщик** обязуется компенсировать в полном объеме в соответствии с действующим законодательством и уплатить **Застройщику** штраф в размере 3% от цены Договора (п.3.3.).

8.4. При нарушении п.7.5. Договора, **Дольщик** выплачивает **Застройщику** пени в размере 1% от суммы коммунальных платежей за каждый день просрочки.

8.5. Уплата штрафных санкций, неустоек не освобождает **Стороны** от выполнения обязательств по Договору и устранения нарушений.

8.6. В случае, когда **Дольщик** производит чистовую отделку Квартиры до подписания Акта приема-передачи Квартиры, без письменного согласования с **Застройщиком**, **Дольщик** выплачивает последнему три процента от цены Договора (п.3.3.), как компенсацию за понесенные издержки, не подлежащие доказыванию.

8.7. В случае нарушения **Застройщиком** п.2.4. Договора более чем на 90 дней, он, по истечении этого срока, по требованию **Дольщика**, возмещает ему неустойку за каждый день просрочки в размере установленном действующим законодательством. Неустойка выплачивается до момента ввода дома в эксплуатацию.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

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

- залогом, в порядке, установленном ст.ст 13-15 Федеральным законом;

-страхованием гражданской ответственности «Заказчика-Застройщика», за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения (Квартиры) по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения (Квартиры) по договору со страховой организацией (далее Страховщик).

Дольщик ознакомлен с условиями страхования, в том числе правилами страхования гражданской ответственности «Заказчика-Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Квартиры) по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Страховщиком и сведения о Страховщике.

10. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

10.1. 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.

10.2. 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 **Застройщику**.

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

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

11.1. 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.

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

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

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

12.2. Квартира считается готовой к передаче **Дольщику** при условии выполнения следующих работ:

- установка оконных рам (без подоконников);
- подготовка под чистовые полы (без санузлов);
- установка входной двери, без установки межкомнатных дверей;
- штукатурка кирпичных стен, без штукатурки межкомнатных и межквартирных перегородок;
- установка вводного кабеля с квартирным щитком без поквартирной разводки и без установки электрической плиты;
- установка стояков горячей, холодной воды и канализации, без внутриквартирной разводки системы водоснабжения и канализации, без установки сантехприборов и приборов учета;
- установка системы отопления;
- балконы без остекления.

12.3. **Стороны** обязаны извещать друг друга обо всех изменениях, касающихся юридического и почтового адреса, банковских и платежных реквизитов, названия и правовой формы организации, паспортных данных и почтового адреса **Дольщика** в 3-х дневный срок со дня внесения изменений. В случае невыполнения данного условия **Застройщик** не несет ответственности за неполучение уведомления о вводе Дома в эксплуатацию, и/или иных юридически значимых сообщений.

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

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

13.2. **Дольщик**, подписав настоящий договор, дает согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными **Дольщика**, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при исполнении настоящего договора.

Дольщик уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы **Застройщиком** управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

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

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

13.5. Юридические адреса и реквизиты сторон:

ЗАСТРОЙЩИК: ЗАО «Компания «ВЛАДИМИР», 443086, г. Самара,
ул. Революционная, 77 ИНН 6311044273, КПП 631601001, ОГРН 1026300522687.

Р/счет № 40702810500030026939 в Самарском филиале ПАО «Невский Банк»
г. Самара, БИК 043601728, к/счет 30101810222023601728
в РКЦ г. Самара Отделения по Самарской области Волго-Вятского ГУ ЦБ РФ
(РКЦ Самара), ИНН 7835905108, КПП 631943001, ОГРН 1097800006589.

ДОЛЬЩИК: Иванов Иван Иванович, _____

Застройщик:

_____ **Ахременко В.В.**

Дольщик:

_____ **Иванов И.И.**

