# **Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_**

# **долевого участия в строительстве**

г. Самара Девятое января две тысячи восемнадцатый год

Общество с ограниченной ответственностью «Поволжская строительная корпорация», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Ормашова А.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., именуем\_\_ в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые, «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие по завершению строительства многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса (пересечение с улицей Владимирской), в части *Квартиры* № (строит.) \_\_\_\_\_на \_\_\_\_ этаже, общей площадью (без учета площади балконов и/или лоджий) \_\_\_ кв.м., в том числе жилой \_\_\_\_ кв.м., фактической суммарной (подлежащей оплате) площадью, включающей площадь балконов и/или лоджий (с понижающими коэффициентами) \_\_\_\_ кв.м., в том числе площадь балконов и/или лоджий (с понижающими коэффициентами) \_\_\_\_\_ кв.м.именуемая в дальнейшем «*Квартира*».

1.2. Общая площадь и планировка *Квартиры* по настоящему Договору определена проектно-сметной документацией и подлежит уточнению после завершения строительства по фактическим данным обмера общей площади на основании технического паспорта (иной технической документации).

1.3. Ориентировочный срок окончания строительно-монтажных работ и ввода в эксплуатацию многоэтажного жилого дома 01 ноября 2019г. Срок передачи Квартиры Участнику – в течение одного месяца со дня получения Разрешения на ввод многоэтажного жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 01 ноября 2019г.

1.4. Основание сделки и привлечения денежных средств Участника:

* Договор аренды № 85а земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от 14.05.2018г.;
* Разрешение на строительство № 63-301000-254-2017 от 30.11.2017г.

1.5. Заказчик-Застройщик гарантирует, что доля в строительстве, которая будет являться предметом настоящего Договора, ранее никому не переуступлена, не заложена, не продана, не является предметом спора по иску иных лиц.

2. Сумма договора и порядок расчетов

2.1. Для расчетов по настоящему договору сторонами принимается общая площадь Квартиры в размере \_\_\_\_ кв.м. с учетом площади лоджий и/или балконов (с применением понижающих коэффициентов).

Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства объекта, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей \_\_\_\_ копеек и оплачивается Участником Застройщику в течение **трех дней после государственной регистрации настоящего договора**.

Окончательный расчет производится на основании данных технического паспорта (иной технической документации) в соответствии с п. 2.4. настоящего договора.

В случае неоплаты денежных средств по настоящему договору в срок, указанный в настоящем пункте, Заказчик-Застройщик вправе пересмотреть стоимость оплаченных и подлежащих оплате квадратных метров Участником в одностороннем порядке.

Денежные средства, направляемые Участником на строительство *Квартиры,* НДС не облагаются.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником за 1 квадратный метр *Квартиры,* является фиксированным и изменению не подлежит. Данное условие действительно при соблюдении Участником сроков и порядка оплаты, за исключением условий, предусмотренных п. 2.4 настоящего Договора.

2.3. В цену одного квадратного метра входят затраты по проектированию, строительству и вводу Объекта в эксплуатацию.

2.4. Если по окончании строительства по данным технического паспорта (иной технической документации) имеется расхождение фактической общей площади *Квартиры* с проектной общей площадью, указанной в п.1.1. настоящего договора, то стоимость *Квартиры* подлежит перерасчету и оплате в течение 10 дней с момента письменного уведомления Застройщиком Участника о необходимости доплаты денежных средств. Участник доплачивает за дополнительные квадратные метры Застройщику по цене одного квадратного метра, сложившейся на момент окончания строительства. В случае расхождения фактической общей площади *Квартиры* более трех квадратных метров Застройщик производит возврат денежных средств по цене одного квадратного метра, равной стоимости одного квадратного метра по Договору. График возврата денежных средств определяется финансовыми возможностями Застройщика. Застройщик не несет ответственности за изменение площади *Квартиры* в результате ее перепланировки или отделки. Окончательный расчет по договору оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору. Площадь лоджий и балконов перерасчету с применением коэффициентов не подлежит. В случае расхождения сведений технической документации Застройщика с технической документацией Участника, стороны пришли к соглашению считать верным данные Застройщика.

2.5. Участник обязуется оплатить полную стоимость *Квартиры*, включая площадь балконов и/или лоджий, в сроки указанные в настоящем Договоре.

Окончательный расчет произвести на основании данных технического паспорта (иной технической документации) в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора.

2.6. Оплата по настоящему Договору производится путем перечисления Участником денежных средств на расчетный счёт Заказчика-Застройщика или внесения наличных денежных средств в кассу, согласно реквизитам, указанным в настоящем Договоре. Участник, по согласованию с Заказчиком-Застройщиком, может производить оплату за *Квартиру* и иными способами, не противоречащими законодательству РФ.

2.7. За выполнение Заказчиком-Застройщиком своих обязанностей по настоящему договору в цену договора, указанную в п.2.1. настоящего Договора, входят денежные средства направленные Участником по возмещению всех затрат Заказчика-Застройщика по строительству, а также денежные средства на оплату услуг Заказчика-Застройщика.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Заказчик-Застройщик обязуется:

3.1.1. Принять от Участника оплату за *Квартиру*.

3.1.2. Передать Участнику по акту приема-передачи *Квартиры*, указанной в п.1.1. настоящего Договора. Участник обязан в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента уведомления Заказчиком-Застройщиком о необходимости принятия *Квартиры* подписать акт приема-передачи *Квартиры*. При уклонении Участника от принятия *Квартиры* Заказчик-Застройщик по истечении 2 месяцев вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче *Квартиры.* Непринятие Участником *Квартиры* в указанный срок не освобождает его от уплаты коммунальных платежей, при этом риск случайной гибели *Квартиры* признается перешедшими к Участнику.

3.1.3. Предоставить Участнику все имеющиеся у Заказчика-Застройщика документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в регистрирующий орган.

3.2. Заказчик-Застройщик имеет право задержать передачу *Квартиры*, указанной в п.1.1. настоящего Договора, до полного выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Произвести своевременно оплату *Квартиры* в соответствии со всеми условиями настоящего Договора.

3.3.2. Незамедлительно информировать Заказчика-Застройщика об изменении сведений, идентифицирующих Участника.

3.3.3 Оплатить все расходы, возникающие в связи с государственной регистрацией Основного договора и самостоятельно зарегистрировать настоящий Договор с участием представителя Застройщика.

3.3.4. Самостоятельно и за свой счет оформить право собственности на *Квартиру*. Постановка *Квартиры* на кадастровый учет осуществляется за счет Участника и оплачивается последним в течение 10 календарных дней после уведомления Участника Застройщиком о таковой постановке.

3.3.5. Не осуществлять самовольную перепланировку *Квартиры*, не производить изменения и переделки местоположения электрооборудования и приборов их учета, не переносить проектные стояки отопления, канализации и водоснабжения до момента сдачи дома Государственной инспекции строительного надзора Самарской области и без согласования с Заказчиком-Застройщиком.

3.3.6. Размещать внешний агрегат системы кондиционирования только в специально отведенных местах;

3.3.7. До получения  *Квартиры* по акту приема-передачи Участник не имеет права без разрешения Заказчика-Застройщика находиться на строительной площадке (в строящемся *многоэтажном жилом доме*), производить отделочные и иные работы в *Квартире*, пользоваться *Квартирой*.

3.3.8. Участник имеет право приступить к отделочным работам в *Квартире* только с письменного согласия Заказчика-Застройщика после подписания акта приема-передачи *Квартиры*. В случае самовольной установки входной двери и самовольного занятия *Квартиры* Заказчик-Застройщик вправе вскрыть дверь без согласования с Участником. После подписания акта приема-передачи *Квартиры* обязанность по уплате коммунальных платежей, и иных расходов по содержанию *многоэтажного жилого дома* и придомовой территории возлагается на Участника в соответствии с пунктом 3.3.9. настоящего договора. После подписания акта приема-передачи *Квартиры*, ответственность за сохранность *Квартиры*, оборудования и имущества, находящегося в *Квартире* переходит на Участника.

3.3.9. После подписания акта приема-передачи *Квартиры* или после получения разрешения на ввод *многоэтажного жилого дома* в эксплуатацию, обязанность по уплате коммунальных платежей, расходов по содержанию *многоэтажного жилого дома* и придомовой территории возлагается на Участника пропорционально его доли от общей площади всего Объекта. В случае оплаты Заказчиком-Застройщиком либо эксплуатирующей организацией указанных в настоящем пункте платежей, Участник обязан их компенсировать в полном объеме на основании выставленных счетов. Участник обязан выплатить компенсацию расходов, указанных в данном пункте Договора, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения счета. В случае просрочки оплаты Участником платежей по содержанию *многоэтажного жилого дома* и придомовой территории более чем на 20 (Двадцать) календарных дней, Заказчик-Застройщик либо эксплуатирующая организация вправе отключить *Квартиру* Участника от систем электро-, водоснабжения. Повторное подключение *Квартиры* к указанным видам снабжения производится за счет Участника и по согласованию с Заказчиком-Застройщиком.

3.3.10. Не позднее двух месяцев после регистрации Объекта Заказчиком-Застройщиком в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировать право собственности на вышеуказанную *Квартиру.*

3.4. Участник вправе уступить свои права по настоящему договору третьему лицу по письменному согласованию с Заказчиком-Застройщиком и при условии принятия третьим лицом всех обязательств Участника. Уступка прав по настоящему Договору возможна только при условии полной оплаты *Квартиры* согласно условиям настоящего Договора.

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

Переуступка прав по настоящему договору третьим лицам и обеспечение обязательств Участника перед третьими лицами залогом прав, предоставленных настоящим договором, допускается при письменном согласии Застройщика с соблюдением следующего порядка:

- Сторона, уступающая свои права по настоящему договору, обязана подать заявление Застройщику с указанием данных лица, принимающего права и обязанности по настоящему договору, а также цены переуступаемых прав и обязанностей. Застройщик обязуется подготовить соответствующий договор, либо выдать Участнику соответствующее согласие на замену лица в настоящем договоре. При этом Участник в момент получения соответствующего договора уступки прав и обязанностей, либо согласия на замену лица в обязательстве, обязан выплатить Застройщику за услуги, оказываемые по переоформлению документов вознаграждение в размере 1 (одного) % от суммы договора переуступки, но не менее 10 000 (Десяти тысяч) рублей.

При невыполнении Участником либо правоприобретателем условий данного пункта Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие при передаче последнему Объекта по акту приема- передачи и регистрации права собственности на Объект.

Если на момент уступки прав по настоящему Договору третьему лицу, в соответствии с п.2.4 настоящего Договора, имеется расхождение фактической площади *Квартиры* с площадью, указанной в п.1.1 настоящего Договора, но Участник не выполнил свою обязанность по доплате за дополнительные метры, то Участник обязан доплатить за дополнительные метры либо сообщить о необходимости доплаты третьему лицу. Если о расхождении фактической площади *Квартиры* с площадью, указанной в п. 1.1. настоящего договора третьему лицу становится известно после подписания договора уступки (купли-продажи – в случае признания права собственности в судебном порядке) то обязанность по оплате за дополнительные метры ложится на Участника. Обязанность по оплате за дополнительные метры ложится на третье лицо только в том случае, если Участник докажет факт того, что на момент подписания договора уступки, купли-продажи) третьему лицу было известно о расхождении площади.

3.6. Участник вправе требовать от Заказчика-Застройщика возмещения причиненных убытков, в случае предоставления доказательств причинения указанных убытков Заказчиком-Застройщиком, но не более 10 000 (Десяти тысяч) рублей. Также Участник имеет право на взыскание неустойки в случае пропуска Заказчиком-Застройщиком срока окончания строительства более чем на 6 месяцев.

1. **Ответственность сторон**

4.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Стороны не несут ответственность за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются события, за возникновение которых стороны не отвечают и на которые они не имеют возможности оказывать влияние, в том числе: стихийные

бедствия (пожары, наводнения, землетрясения и т.д.); экстремальные ситуации общественной жизни (военные действия, массовые заболевания-эпидемии, забастовки и т.д.); акты государственных органов или органов местного самоуправления нормативного характера, делающие невозможным для сторон исполнение обязательств по договору и т.д.

4.3. За нарушение требований, предусмотренных п. 3.3.5. настоящего договора, Участник уплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 10% от суммы договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, и возмещает в полном объеме затраты, возникшие у Заказчика-Застройщика и третьих лиц в связи с нарушением Участником указанных требований. Участник за счет собственных средств восстанавливает планировку и состояние внутренних коммуникаций в соответствии с требованиями проекта. В случае возникновения ущерба для третьих лиц, вызванных самовольными действиями Участника по перепланировке и переносу коммуникаций, он обязан компенсировать их в полном объеме в соответствии с действующим законодательством. Если же самовольная перепланировка стала следствием ухудшения несущей конструкции здания, Заказчик-Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор, уведомив об этом Участника, и возвратить внесенные им денежные средства без каких-либо компенсаций, за минусом расходов, понесенных на восстановление конструкций помещения.

4.4. В случае нарушения Участником сроков оплаты, указанных в настоящем договоре, начисляются пени в размере 5 % от суммы договора за каждый день просрочки, начиная с первого дня просрочки.

4.5. Заказчик-Застройщик не несет ответственности за недостатки *Квартиры*, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также при процессе его эксплуатации либо в следствие ненадлежащего ремонта, проведенного участником строительства.

4.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора право аренды на земельный участок (кадастровый номер земельного участка 63:01:0109002:1756) и строящийся на этом земельном участке многоэтажный жилой дом (объекты недвижимости) считаются находящимися в залоге у Участника.

1. **Срок действия и условия расторжения договора**

5.1. Договор вступает в силу с даты подписания сторонами и действует до полного выполнения сторонами обязательств по договору, в том числе до полной оплаты пени и штрафов.

5.2. Договор не может быть расторгнут или изменен в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

5.3. Заказчик-Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор с Участником в случае нарушения Участником сроков платежей, установленных настоящим Договором, более чем на 3 (три) месяца или при систематическом нарушение сроков платежей (более чем три раза в течение 12 месяцев), Заказчик-Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При расторжении договора по условиям, предусмотренным настоящим пунктом, Застройщик удерживает с Участника сумму в размере 10% от стоимости настоящего Договора.

5.4. В случае расторжения договора по инициативе Участника, в случаях установленных законодательством, Заказчик-Застройщик возвращает Участнику все ранее внесенные денежные средства после продажи третьему лицу доли, указанной в п.1 настоящего договора, за вычетом 10% от расчетной суммы настоящего договора, исходя из стоимости одного квадратного метра сложившегося у Заказчика-Застройщика на дату расторжения настоящего договора. Либо Заказчик-Застройщик по своему усмотрению предоставляет Участнику *Квартиру,* стоимостью равной сумме подлежащей возврату.

1. **Дополнительные условия**

6.1. *Квартира* считается готовой к передаче Участнику при условии выполнения следующих работ:

* установка оконных блоков;
* установка временной входной двери из ДВП;
* монтаж стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации (без установки сантехнического оборудования и разводки по квартире);
* монтаж системы отопления (без окраски приборов и трубопроводов).

*Квартира* передается Участнику без какой-либо отделки (без черновых/чистовых работ): без устройства стяжки пола, без оштукатуривания стен, без устройства электрической проводки, без остекления балконов/лоджий

6.2. Гарантийный срок на *Объект долевого строительства* составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав *Объекта долевого строительства* составляет три года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче *Объекта долевого строительства.*

6.3. Любые изменения условий настоящего Договора и дополнения к нему оформляются дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Заказчиком-Застройщиком объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

6.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.5. Споры между сторонами, неурегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, с обязательным предварительным заявлением-претензией, срок рассмотрения которой 30 дней с момента получения.

6.6. Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для его регистрации в регистрирующем органе.

6.7. Передача *Квартиры* Участнику по акту приема-передачи свидетельствует о выполнении Заказчиком-Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.8. Право собственности на указанную *Квартиру* возникает с момента государственной регистрации права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Приложение**

7.1. План *Квартиры* № \_\_\_\_ (строит.) – на 1 листе.

7.2. Основные характеристики многоквартирного дома (Объекта) и жилого (нежилого) помещения (Квартиры)

1. **Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Заказчик- Застройщик»**  **ООО «Поволжская строительная корпорация» (ООО «ПОСКО»)**  443080, г. Самара, Московское шоссе, д. 43, 3 этаж, пом. 29н  ИНН 6316217071 КПП 631601001  Р/с 40702810100900001384  В Самарском филиале ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» в г. Самара  К/с 30101810722023601875  БИК 043601875  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ормашов А.А.** | **«Участник»**  Тел.:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

# *Приложение к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_*

**План Квартиры № \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже**

|  |  |
| --- | --- |
| *\\obmen\obmen4\Юдина\поэтажные планы\ЖК На Владимирской\1 подъезд\5 этаж.jpg* |  |
|  |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.А. Ормашов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Приложение к Договору № \_\_\_\_\_\_\_*

**Основные характеристики многоквартирного дома (Объекта) и жилого (нежилого) помещения (Квартиры)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Этажность многоквартирного дома, в котором расположена Квартира | 20 |
| 2 | Общая площадь многоквартирного дома, в котором расположена Квартира | 24271,22 кв.м |
| 4 | Материал наружных стен многоквартирного дома, в котором расположена Квартира | кирпич |
| 5 | Материал поэтажных перекрытий многоквартирного дома, в котором расположена Квартира | сборные ж/б плиты |
| 6 | Класс энергоэффективности многоквартирного дома, в котором расположена Квартира | А+ |
| 7 | Класс сейсмостойкости многоквартирного дома, в котором расположена Квартира | 6 баллов |
| 8 | Адрес расположения многоквартирного дома | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, улица Владимирская/пр. Карла Маркса |
| 8 | Назначение Квартиры | Жилое помещение |
| 9 | Этаж, на котором расположена Квартира |  |
| 10 | Общая площадь Квартиры | Без учета балконов/лоджий – \_\_\_\_ кв.м., с учетом балконов/лоджий (с понижающим коэффициентом) \_\_\_\_\_ кв.м. |
| 11 | Количество и площадь комнат в Квартире: | \_\_(\_\_\_) комната, площадь – \_\_\_\_\_ кв.м. |
| 12 | Количество и площадь подсобных помещений в Квартире | \_\_ (\_\_\_) балкона, площадь (с понижающим коэффициентом) – \_\_\_\_ кв.м  \_\_(\_\_\_) сан. узел – \_\_\_ кв.м.  \_\_ (\_\_\_) кухня – \_\_\_ кв.м |
| 13 | Количество и площадь иных (кроме подсобных) нежилых помещений в Квартире | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.А. Ормашов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**