

ДОГОВОР № /С

долевого участия в строительстве жилого дома, расположенного по адресу: г. Самара, Октябрьский район, в границах улиц Скляренко, Мичурина и проспекта Масленникова

г. Самара

«___»_____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «ДОМ»: Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, зарегистрированное 21 ноября 2002г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Октябрьскому району города Самары за основным государственным регистрационным номером №1026301164933, в лице директора **Сухановой Юлии Владимировны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, _____ г.р., именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, (именуемые вместе далее по тексту «**Стороны**»), в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

1.1. Основанием для заключения настоящего договора и осуществления строительства жилого дома являются:

1.1.1. Договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: г.Самара, Октябрьский район, в границах улиц Скляренко, Мичурина и проспекта Масленникова, от 16.05.2005 г. №021539з.

Дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельного участка от 16.05.2005г. №021539

Договор перемены лиц в обязательствах от 24.10.2013г.

1.1.2. Разрешение на строительство от 29.08.2016г. № 63-301000-137-2016;

1.1.3. Проектная декларация в действующей редакции, которая размещена на сайте «**Застройщика**»: www.iskdom.ru.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. «**Застройщик**» обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами или с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **г. Самара, Октябрьский район, в границах улиц Скляренко, Мичурина и проспекта Масленникова** многоквартирный жилой дом (Далее-Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать «**Участнику долевого строительства**» объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а «**Участник долевого строительства**» обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Дом размещается на земельном участке с кадастровым номером: **63:01:06 15 001:7.**

2.2. По окончании строительства жилого дома и ввода его в эксплуатацию «**Застройщик**» предоставляет «**Участнику долевого строительства**» _____-комнатную квартиру, строительный № ____, на _____ этаже, полная строительная площадь квартиры -

_____ кв.м., (из них общая площадь – _____ кв.м., а также площадь балкона (с коэффициентом-0,3) - _____ кв.м.)

Строительный план объекта и место расположение объекта в жилом доме указаны в **Приложении №1**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Размер жилого помещения берется из проектной документации, не является окончательным и подлежит уточнению на основании технического паспорта ФФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

2.3. Квартира считается готовой к передаче **«Участнику долевого строительства»** при условии выполнения следующих работ:

- установка входной квартирной двери;
- установка оконных рам из ПВХ профиля с остеклением (без установки подоконников);
- монтаж стояков горячего, холодного водоснабжения, канализации без выполнения поквартирной разводки и без установки сантехприборов;
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов согласно проекта;
- выполнение электрического ввода в квартиру от распределительного электрического щитка, без квартирной разводки, без установки электророзеток и выключателей;
- монтаж системы газоснабжения (без установки газовой плиты);
- установка приборов учета согласно проекта;
- благоустройство территории.

2.4. Срок получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию вышеуказанного жилого дома - **3 квартал 2018 г.**

Срок ввода в эксплуатацию может быть продлен по инженерно-техническим, экономическим причинам в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ. При невозможности передать жилой дом в эксплуатацию в срок, указанный выше, **«Застройщик»** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **«Участнику долевого строительства»** соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение указанного срока осуществляется посредством оформления и подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

«Застройщик» вправе сократить сроки строительства жилого дома, досрочно получить Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию и передать **«Участнику долевого строительства»** Квартиру по передаточному акту или иному документу о передачи.

2.5. **«Застройщик»** обязан передать **«Участнику долевого строительства»** Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Квартира сдается без чистовой внутренней отделки: без штукатурки стен и откосов; без устройства звукоизоляционной керамзитобетонной подготовки пола; без цементной стяжки пола и чистых полов в кухнях и с/у., в жилых комнатах и прихожей, без установки межкомнатных дверей, дверей в кухню и с/у; без подготовки чистовой отделки стен и потолков.

2.6. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет **5 (пять) лет**. Указанный срок исчисляется с момента подписания разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. **«Застройщик»** гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков в разумный срок самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет **3 (три) года**. Указанный гарантийный срок сохраняется при обслуживании установленного оборудования организацией, имеющей соответствующие допуски и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

При этом **«Застройщик»** не несет ответственности за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов,

градостроительных регламентов, либо вследствие ненадлежащего ремонта, перепланировки и изменения проектного решения, проведенного «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» по настоящему договору. Денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» по договору, используются в целях достижения конечного результата договора – строительства Квартиры.

3.2. Общий объем финансирования «Участником долевого строительства» Квартиры на момент заключения Договора составляет _____ (_____) рублей за _____ кв.м. с учетом балкона с коэффициентом 0,3.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Уплата цены договора производится путем внесения наличных денежных средств в кассу «Застройщика» или путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика», а также любым способом, предусмотренным действующим законодательством РФ.

«Участник долевого строительства» обязан:

Произвести оплату своей доли в следующих размерах и в следующие сроки:

Сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается «Участником долевого строительства» в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

Оставшаяся сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается «Участником долевого строительства» до _____ г.

Стоимость 1 кв.м. _____ рублей.

4.2. Окончательный расчет по Договору оформляется дополнительным соглашением с учетом п. 3.2. Договора и данных технического паспорта ФФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». В случае расхождения проектной общей приведенной площади Квартиры от замеров ФФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» более чем на 1 кв.м., стороны должны компенсировать друг другу стоимость излишки или недостачи площади по стоимости за 1 кв.м. на момент заключения настоящего Договора. Расчет между сторонами производится в течение 10 (десять) рабочих дней с момента уведомления «Участника долевого строительства» «Застройщиком» о необходимости перерасчета.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

5.1 «Застройщик» обязуется:

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

5.1.2. Осуществлять функции «Заказчика» для выполнения строительно-монтажных работ с возможным привлечением третьих лиц (подрядчиков).

5.1.3. Вести технический надзор за ходом и качеством строительства, решать другие вопросы, входящие в компетенцию «Застройщика» строительства.

5.1.4. По окончании строительно-монтажных работ, сформировать пакет документов «Застройщика» с целью получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.1.5. Принять от «Участника долевого строительства» денежные средства, составляющие его долю в строительстве жилья.

5.1.6. «Застройщик» обязан в течение 14 (четырнадцать) календарных дней, после получения в установленном порядке Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию направить «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении

строительства жилого дома и о готовности объекта к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомления о вручении по указанному **«Участником долевого строительства»** почтовому адресу или вручается **«Участнику долевого строительства»** лично под расписку.

Срок передачи Квартиры **«Участнику долевого строительства»** не позднее **1 апреля 2019г.**

5.1.7. Гарантировать **«Участнику долевого строительства»**, что на момент подписания Договора, предмет Договора не продан, в залоге не состоит и не является предметом спора по иску иных лиц. В случае возникновения претензий третьих лиц **«Застройщик»** принимает на себя всю ответственность и обязуется решить все спорные вопросы.

5.1.8. Исполнение обязательств **«Застройщика»** по передаче Объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»** по настоящему договору обеспечено **«Застройщиком»** следующими способами:

- залогом права на земельный участок, указанный в п. 2.1. настоящего договора, на котором осуществляется строительство Объекта;

- страхованием гражданской ответственности **«Застройщика»** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в ООО СО «ВЕРНА».

ИНН 7723011286; ОГРН 1027700136265

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. «Участник долевого строительства» обязуется:

6.1.1. Оплатить цену Договора, указанную п.3.2. настоящего договора;

6.1.2. В случае получения Квартиры в пользование до подписания Акта приема-передачи, обязан нести все затраты, связанные с эксплуатацией Квартиры (услуги водоснабжения, энергоснабжения, коммунальные услуги, охрана, и т.д.), а также нести все риски случайной гибели либо повреждения Квартиры.

6.1.3. Приступить к принятию квартиры в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения сообщения в установленной законом форме о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче. При уклонении **«Участником долевого строительства»** от принятия Квартиры или при отказе **«Участника долевого строительства»** (за исключением случаев, предусмотренных законом) от принятия Квартиры, **«Застройщиком»** составляется односторонний акт о передаче Квартиры. Акт передачи объекта в одностороннем порядке отправляется **«Участнику долевого строительства»** заказным письмом с уведомлением и описью вложения по адресу, указанному им в Договоре. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к **«Участнику долевого строительства»** со дня составления указанного акта.

Принимая объект по акту приема-передачи, **«Участник долевого строительства»** (в доле, пропорциональной площади объекта) одновременно осуществляет и приемку общего имущества жилого дома.

6.1.4. В двухмесячный срок с момента письменного извещения **«Застройщика»** о постановке Объекта на учет и регистрации объекта в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, при выполнении **«Участником долевого строительства»** всех условий настоящего Договора, в том числе условий по оплате, предусмотренных п.3.2., подготовить и передать **«Участнику долевого строительства»** документы, необходимые для регистрации права собственности на вышеуказанную квартиру в органах, осуществляющих государственную регистрацию этого права.

Примечание: Право собственности будет оформляться силами **«Участника долевого строительства»** и за его счет.

6.1.5. С момента получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию до заключения договора на обслуживание с эксплуатирующей организацией, **«Участник долевого**

строительства» вносит плату за пользование отоплением (пропорционально уточненной техническим паспортом ФФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» площади Квартиры), электроэнергией (в соответствии с показаниями электросчетчика) и другими коммунальными услугами в кассу «**Застройщика**», в объеме счетов, выставленных «**Застройщику**» эксплуатирующими организациями пропорционально фактической площади квартиры, полученной «**Участником долевого строительства**» по настоящему договору.

«**Участник долевого строительства**» обязан выплатить компенсацию расходов, указанных в данном пункте Договора в течение 10 (десять) календарных дней со дня получения счета.

Незаклучение договора на обслуживание с эксплуатирующей организацией или отсутствие членства «**Участника долевого строительства**» в ней, не освобождает «**Участника долевого строительства**» от обязанности нести необходимые расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Квартиры и доли в праве общей собственности на общее имущество в жилом доме.

6.1.6. «**Участник долевого строительства**» не имеет права осуществлять перепланировку Квартиры, внутренних коммуникаций и другие отклонения от проекта. После регистрации права собственности все изменения первоначальной проектной планировки Квартиры должны быть согласованы в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.1.7. «**Участник долевого строительства**» не вправе осуществлять перепланировку электрооборудования и приборов учета потребления до регистрации права собственности на Квартиру.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. **Стороны** не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, подтвержденных Актом государственной власти или местного самоуправления или Торгово-промышленной Палатой г. Самары.

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если это вызвано такими непредвиденными обстоятельствами как: наводнение, землетрясение и другими природными бедствиями, равно как и война или военные операции, имевшие место после заключения настоящего договора.

Поскольку риск изменения обстоятельств возлагается на обе стороны, они обязуются изыскивать возможность сохранения договора в новых условиях, путем подписания соглашений об изменении сроков строительства.

7.2. Просрочка внесения платежа «**Участником долевого строительства**» на срок свыше 60-ти дней, является основанием для предъявления «**Застройщиком**» требования о расторжении договора, письменно известив об этом «**Участника долевого строительства**».

Расходы по регистрации расторжения договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, несет «**Участник долевого строительства**».

В случае, если «**Застройщик**» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «**Участником долевого строительства**», «**Участник долевого строительства**» не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного настоящим Договором, «**Участник долевого строительства**» уплачивает «**Застройщику**» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи «**Участнику долевого строительства**» объекта долевого строительства, «**Застройщик**» уплачивает «**Участнику долевого строительства**» неустойку (пени) в размере одной трехсотой

ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи **«Участником долевого участия»** объекта долевого строительства вследствие уклонения **«Участника долевого строительства»** от подписания передаточного акта, **«Застройщик»** освобождается от уплаты **«Участнику долевого строительства»** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **«Застройщиком»** своих обязательств по договору.

7.4. В случае нарушения по вине **«Участника долевого строительства»** сроков подписания Акта приема-передачи, **«Участник долевого строительства»** обязуется возместить **«Застройщику»** его расходы эксплуатирующей организации, связанные с сохранностью Квартиры и выплатить **«Застройщику»** неустойку в размере 0,01% от стоимости Квартиры за каждый день просрочки исполнения обязательства.

7.5. В случае нарушения **«Участником долевого строительства»** обязательств, предусмотренных п. 6.1.2 настоящего Договора, **«Участник долевого строительства»** компенсирует **«Застройщику»** все затраты, произведенные им согласно п. 6.1.2. настоящего Договора и выплачивает пени в размере 1% от суммы коммунальных платежей за каждый день просрочки.

7.6. В случае расторжения договора по инициативе **«Участника долевого строительства»**, принятые **«Застройщиком»** от **«Участника долевого строительства»** долевые взносы, в соответствии с имеющимися платежными документами, подлежат возврату после оплаты соответствующих квадратных метров новым инвестором, за вычетом 5 % от возвращаемых **«Участнику долевого строительства»** денежных сумм, остающихся в распоряжении **«Застройщика»** как компенсация за понесенные издержки, не подлежащие доказыванию.

Возврат денежных средств производится в срок не более 30 банковских дней с момента оплаты Договора новым инвестором.

7.7. Нарушение требований, предусмотренных п.п.6.1.6. и 6.1.7. Договора, повлекшие за собой причинение ущерба другим участникам долевого строительства, нарушение срока сдачи Дома и другие непредвиденные последствия, **«Участник долевого строительства»** обязуется компенсировать в полном объеме в соответствии с действующим законодательством и уплатить **«Застройщику»** штраф в размере 3% от цены Договора (п.3.2.).

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

7.9. В случае, когда **«Участник долевого строительства»** производит чистовую отделку Квартиры до подписания Акта приема-передачи Квартиры, без письменного согласования с **«Застройщиком»**, **«Участник долевого строительства»** обязан выплатить последнему 3% от цены Договора (п. 3.2.), как компенсацию за понесенные издержки, не подлежащие доказыванию.

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

8.1. Уступка **«Участником долевого строительства»** 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 и настоящим договором.

8.2. При условии соблюдения условия, предусмотренного п.3.2. настоящего Договора, **«Застройщик»** выдает **«Участнику долевого строительства»** согласие на заключение соглашения об уступке прав требований Квартиры, оформленное в простой письменной форме и оплаченное **«Участником долевого строительства»** по тарифу, установленному **«Застройщиком»** на момент заключения уступки.

Переход права от **«Участника долевого строительства»** к **«Новому Участнику долевого строительства»** оформляется двухсторонним соглашением об уступке прав требований Квартиры, которое подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество с ним».

Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи объекта.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

9.1. Споры между Сторонами по Договору, неурегулированные мирным путем, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ порядке, с обязательным предварительным заявлением претензии, срок рассмотрения которой 30 дней с момента ее получения.

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

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

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

10.2. Стороны обязаны извещать друг друга обо всех изменениях, касающихся перемены номера телефона, фамилии, паспортных данных, юридического и почтового адреса, банковских и платежных реквизитов, названия и правовой формы организации в 3-хдневный срок со дня внесения изменений.

В случае непредставления «Участником долевого строительства» такой информации «Застройщику», пересылка «Застройщиком» уведомлений «Участнику долевого строительства» по старому адресу считается надлежащим уведомлением.

10.3. Права и обязанности «Участника долевого строительства», вытекающие из Договора, наследуются в порядке, установленном действующим законодательством.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

11.2. Стороны по настоящему Договору в течение 30 (тридцать) календарных дней с момента подписания настоящего договора обязаны совместно обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области. для государственной регистрации настоящего Договора. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

11.3. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, из которых один экземпляр выдается «Участнику долевого строительства», второй экземпляр – «Застройщику», третий остается в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

11.4. Договор подлежит обязательной государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

Юридические адреса и реквизиты сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО ИСК «ДОМ»

ИНН 6316080229 КПП 631601001 ОГРН 1026301164933

Адрес: 443086 г. Самара, ул. Ново-Садовая, 181

р/с 40702810500000003045 в АО КБ «Солидарность» г. Самара

БИК 043601706 к/с 30101810800000000706

Директор

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____, _____ **Г.Р.»,**

паспорт _____

выдан _____, _____ года

код подразделения _____

адрес регистрации: _____

контактный телефон: _____

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» даю согласие ООО ИСК «ДОМ» на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно: совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Обработка персональных данных необходима для исполнения договора, стороной которого является субъект персональных данных, а также для включения указанных персональных данных в реестр дольщиков.

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.
