

ДОГОВОР № _____
о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома

Российская Федерация
Городской округ Самара

«___» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью Преображенский Двор», именуемое в дальнейшем - **Застройщик**, в лице Директора **Сашина Дмитрия Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин/ка Российской Федерации _____, _____ года рождения, паспорт серии ____ № _____, выдан _____ г. _____ гор. _____ код подразделения ____ - ____, зарегистрированный/ая по адресу: г. _____, ул. _____, дом ____, кв. ____, именуемый/ая в дальнейшем - **Участник долевого строительства/Дольщик**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем - Стороны, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее - Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий Договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Жилой комплекс: Многоквартирный трёхсекционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и двумя уровнями закрытого паркинга, расположенный по адресу: **Самарская область, город Самара, Самарский район, ул. Водников, 33** (далее по тексту Договора – Жилой дом/комплекс). После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять в собственность Объект долевого строительства в установленный настоящим Договором срок.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является Квартира, входящая в состав Жилого дома, имеющая следующие проектные параметры (далее по тексту Договора - Квартира):

Назначение: жилое помещение Квартира, состоящая из ____ (_____) комнаты;

Секция/подъезд жилого дома: ____ (_____);

Этаж: ____ (_____);

Общая проектная площадь Квартиры (с учётом площади лоджии (с коэф.)) ____ кв.м.;

Общая проектная площадь Квартиры (без учёта площади лоджии) ____ кв.м.;

Жилая площадь Квартиры ____ кв.м.

Площади помещений вспомогательного использования:

Кухня-столовая ____ кв.м., прихожая ____ кв.м., санузел - ____ кв.м., лоджия (с коэф.) – ____ кв.м.

Строительный № ____ (_____).

Характеристики Жилого дома:

Назначение здания: жилое;

Общая площадь здания: 16 157,37 кв.м.;

Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас с заполнением керамическими блоками Керакат и наружной отделкой фасада;

Материал поэтажных перекрытий здания: пустотные железобетонные плиты;

Класс энергоэффективности здания: С (повышенный)

Класс сейсмостойкости здания: до 5 баллов

Количество этажей: 11, 10, 9.

Планировка Квартиры, расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии) и местоположение Квартиры на этаже

обозначены на Плате этажа, который является Приложением № 1 к настоящему Договору и его неотъемлемой частью.

Указанные в настоящем Договоре и Приложении № 1 параметры, площадь и адрес Квартиры определены в соответствии с проектной документацией на момент заключения настоящего Договора и по завершении строительства будут уточняться по данным фактических обмеров организации, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Для расчётов по настоящему Договору Сторонами принимается общая площадь Квартиры в размере **49,51 кв.м.** с учётом лоджии (с применением понижающего коэффициента).

Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Квартиру, площадь которой отличается от указанной в настоящем пункте в большую или меньшую сторону. Уточнённая площадь и номер Квартиры указываются в передаточном акте.

1.2.1. По взаимной договорённости Сторон Квартира подлежит передаче Дольщику с черновой отделкой, с выполнением работ, перечисленных в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Право собственности на указанную в настоящем Договоре Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента подписания передаточного акта и подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Застройщик гарантирует, что Квартира указанная в п. 1.2. настоящего Договора правами третьих лиц не обременена, не находится под арестом, не является предметом залога, судебных разбирательств, а также, что ранее в отношении Квартиры не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.4. Гарантийный срок на Квартиру равен 5 (пяти) годам и начинается с момента подписания Участником долевого строительства передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания передаточного акта.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, до её передачи Дольщику по передаточному, несёт Застройщик. Застройщик в период гарантийного срока гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков Квартиры. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а также при нарушении Участником долевого строительства Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, передаваемой Дольщику Застройщиком при передаче Квартиры.

1.5. Основание заключения настоящего Договора и привлечения Застройщиком денежных средств Дольщика:

- Разрешение на строительство № 63-301000-187-2018 от «28» июня 2018 года, выданное Министерством строительства Самарской области;
- Право собственности на земельный участок общей площадью – 3 973 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0810003:524, отнесённого к категории земель: земли населенных пунктов, с разрешённым использованием: среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), запись регистрации № 63-63/001-63/001/314/2015-8293/2.

Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в Проектной декларации. Проектная декларация размещена на сайтах Застройщика: www.pd163.ru, www.преображенскийдвор.рф. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Дольщик подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора с Проектной декларацией Жилого дома он ознакомлен.

1.6. Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома: «1-ый» квартал 2020 года.

1.7. По соглашению Сторон Застройщик обязан передать Квартиру Дольщику **не позднее «31» августа 2020 года**, при условии соблюдения Участником долевого строительства пункта 3.2.1. настоящего Договора. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Застройщик _____/Д.Е. Сашин/

2

Дольщик _____/_____ /

1.8. После государственной регистрации права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома (помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, а также межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технический этаж, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Жилом доме оборудование, кровля, ограждающие и несущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на земельном участке объекты, включая наружные инженерные сети).

1.9. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Жилого дома. После приёмки и ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, который будет указан в передаточном акте.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

2.1. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Жилого дома, а также оплату услуг Застройщика и составляет - _____ **рублей**, исходя из расчёта цены одного квадратного метра общей площади Квартиры _____ **рублей** (с учётом площади лоджии). В целях определения цены настоящего Договора по соглашению Сторон применяется общая проектная площадь Квартиры (с учётом площади лоджии).

При этом, Участник долевого строительства уплачивает цену настоящего Договора в течение пяти дней после его государственной регистрации.

Стоимость строительства Жилого дома рассчитывается в соответствии с действующим законодательством и включает в себя, в том числе:

- ❖ возмещение затрат на строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией;
- ❖ возмещение затрат на приобретение земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого комплекса;
- ❖ возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий,
- ❖ возмещение затрат на строительство в границах земельного участка, принадлежащего Застройщику, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- ❖ возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- ❖ возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам и займам на строительство Жилого комплекса;
- ❖ возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.
- ❖ возмещение расходов на оплату взносов в Компенсационный фонд РФ;
- ❖ возмещение расходов на содержание Застройщика;
- ❖ прочие расходы, связанные со строительством и реализацией Жилого комплекса в рамках действующего законодательства РФ.

Вознаграждение за оказание услуг Застройщика определяется по окончании строительства Жилого дома как разница между суммой денежных средств, полученных Застройщиком от инвесторов строительства Жилого дома и суммой, фактически потраченной Застройщиком на строительство Жилого дома.

Денежные средства, уплаченные Дольщиком подлежат использованию Застройщиком в целях, установленных Федеральным законом Российской Федерации от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

По соглашению Сторон цена настоящего Договора может быть изменена после его заключения, в связи с изменением цен и тарифов на ресурсы, используемые в ходе строительства, а также в связи с изменением законодательства об уплате косвенных налогов. Указанная корректировка производится в случае удорожания стоимости основных строительных материалов (бетон, керамические блоки, кирпич, раствор, сталь арматурная, оконные и дверные конструкции, трубы стальные, кабели силовые,

провода силовые, лифты, электрооборудование). При увеличении цены настоящего Договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном статьей 23.2. Закона о долевом участии в строительстве.

Перерасчёт цены настоящего Договора осуществляется за метраж свыше 2 кв.м. и производится исходя из цены 1 кв.м. общей площади Квартиры, действовавшей на дату последнего платежа, произведённого Участником долевого строительства.

2.2.1. В случае, если фактическая площадь Квартиры (без учёта площади лоджии) по завершению строительства превысит общую проектную площадь Квартиры (без учёта площади лоджии), указанную в пункте 1.2. настоящего Договора, более чем на 2 кв.м. (два квадратных метра), Участник долевого строительства до подписания передаточного акта производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади (за разницу между фактической площадью Квартиры (без учёта площади лоджии) и общей проектной площадью Квартиры (без учёта площади лоджии), исходя из цены 1 (одного) кв.м., указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, путём уплаты дополнительных денежных средств Застройщику, на основании соответствующего счёта, в течение 20 (двадцати) дней с даты его получения.

2.2.2. В случае уменьшения (по завершению строительства) фактической площади Квартиры (без учёта площади лоджии) по сравнению с общей проектной площадью (без учёта площади лоджии), указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, более чем на 2 кв.м. (два квадратных метра), Участнику долевого строительства возвращаются денежные средства за разницу между общей проектной площадью Квартиры (без учёта площади лоджии) и фактической площадью Квартиры (без учёта площади лоджии), исходя из цены одного квадратного метра, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.3. Стороны договорились, что допустимое изменение общей площади Квартиры (без учёта площади лоджии) составляет не более 5% (пяти) процентов от проектной площади Квартиры (без учёта площади лоджии), указанной в пункте 1.2. настоящего Договора.

При этом в случае, если изменение площади произошло более, чем на 5% (пять) процентов от проектной площади Квартиры (без учёта площади лоджии), указанной в пункте 1.2. настоящего Договора и более чем на 2 кв.м. (два квадратных метра) и Участник долевого строительства не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор, либо суд отказал Дольщику в удовлетворении соответствующих требований, цена Квартиры подлежит перерасчёту в соответствии с подпунктами 2.2.1. и 2.2.2. настоящего Договора.

В случае, если изменение площади произошло более, чем на 5% (пять) процентов от проектной площади Квартиры (без учёта площади лоджии), указанной в пункте 1.2. настоящего Договора и менее, чем на 2 кв.м. (два квадратных метра) и Участник долевого строительства не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор, либо суд отказал Дольщику в удовлетворении соответствующих требований, цена Квартиры перерасчёту не подлежит.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Построить Жилой дом в соответствии с проектной документацией и выполнить все необходимые для строительства и его ввода в эксплуатацию работы, включая благоустройство прилегающей к Жилому дому территории, с обеспечением качества работ в соответствии с действующими строительными правилами и нормами Российской Федерации.

3.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации исключительно по целевому назначению, в том числе на погашение основного долга по кредитным договорам (в том числе по договорам займов), полученным и использованным на создание Квартиры, и процентов по ним.

3.1.3. После получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать указанное Разрешение или его нотариально удостоверенную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

3.1.4. В течение 30 (тридцати) дней со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома направить Дольщику письменное сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Разделе 11 настоящего Договора почтовому адресу Участника долевого строительства, либо быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.1.5. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков производства расчётов в соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Квартиру до момента окончательного расчёта по настоящему Договору.

3.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. Уплатить цену настоящего Договора после его государственной регистрации в порядке, предусмотренном разделом 2.

3.2.2. С даты подписания передаточного акта оплачивать коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества Жилого дома (пропорционально размеру доли Дольщика в общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме) и иные необходимые платежи.

3.2.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к её приёмке в течение 7 (семи) дней с момента получения сообщения. Участник долевого строительства не имеет право отказываться от приёмки Квартиры, за исключением случаев наличия в ней существенных недостатков, исключающих возможность её использования по назначению.

При безосновательном уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры и от подписания передаточного акта или при безосновательном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим пунктом для передачи Квартиры Дольщику, составляет односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

3.2.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику письменное требование в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

3.2.5. Участник долевого строительства после полной оплаты цены настоящего Договора и его государственной регистрации вправе уступить права требования по настоящему Договору. В случае неполной оплаты уступка прав требований осуществляется одновременно с переводом долга.

Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору третьим лицам осуществляется Дольщиком согласно требованиям действующего законодательства РФ и подлежит государственной регистрации. Участник долевого строительства направляет Застройщику подлинный экземпляр договора уступки путём направления документов по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручает его Застройщику.

При не исполнении правоприобретателем условий настоящего пункта Застройщик в последующем не несёт ответственности за осложнения при передаче Квартиры по акту приёмки-передачи и/или регистрации права собственности на Квартиру.

3.2.6. В течение Гарантийного срока Участник долевого строительства обязуется не нарушать целостность фасада Жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада Жилого дома каких-либо сооружений и объектов, а также не производить любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы лоджии, в том числе изменять или демонтировать его конструктивные элементы, в том числе креплений остекления лоджии (при наличии остекления).

3.2.7. Не заключение договора с эксплуатирующей организацией или отсутствие членства Участника долевого строительства в ТСЖ, 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.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты цены настоящего Договора и окончания расчётов в соответствии с данными обмера, проведённого организацией, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

4.2. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Квартиры может отличаться от площади указанной в п. 1.2.

настоящего Договора. Уточнение фактической площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, производится на основании обмера Квартиры организацией, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

4.3. После получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, получения результатов обмера Квартиры органом технической инвентаризации, Участнику долевого строительства направляется письменное сообщение о вводе Жилого дома в эксплуатацию, о необходимости произвести окончательные расчёты по фактической площади и принять Квартиру в собственность.

Сообщение направляется Застройщиком по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре, либо вручается лично, что подтверждается подписью Дольщика на втором экземпляре сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не получил сообщение по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие Дольщика по указанному адресу, истечение срока хранения почтовой корреспонденции в отделении связи и пр.), сообщение считается врученным надлежащим образом и полученным Участником долевого строительства.

4.4. В течение 20 (двадцати) дней с момента получения сообщения Застройщика Участник долевого строительства обязан произвести окончательные расчёты, уточнённые по результатам обмера Квартиры организацией, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

4.5. В случае уклонения/отказа Участника долевого строительства от приёмки Квартиры Застройщик вправе передать Квартиру в одностороннем порядке. Квартира считается переданной Дольщику Застройщиком со дня составления акта передачи Квартиры в одностороннем порядке. Указанный акт направляется Участнику долевого строительства посредством почтового отправления заказанным письмом с уведомлением и описью вложения по адресу, указанному им в настоящем Договоре.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения срока передачи Квартиры, предусмотренного пунктом 1.7. настоящего Договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства уплачивает неустойку (пени) в размере 0,1% от цены Квартиры за каждый день просрочки с учётом положений, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

5.2. В случаях одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, Застройщик несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. При этом по инициативе Участника долевого строительства Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон.

Расторжение настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, по основаниям не связанным с исполнением/ ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, возможно при уплате Участником долевого строительства Застройщику неустойки в размере 5% от цены Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей по уплате цены настоящего Договора и одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по этому основанию, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения, проценты за пользование указанными денежными средствами в этом случае не уплачиваются.

5.5. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных в настоящем Договоре, начисляются пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки, начиная с первого дня просрочки.

5.6. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение Гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-

технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.8. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не позднее срока, согласованного Сторонами в акте о дефектах.

5.9. Вопросы ответственности Сторон, не оговоренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации. Уплата штрафных санкций по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения в натуре своих обязательств по настоящему Договору.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесённых Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и/или настоящим Договором, а также по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и/или федеральными законами денежных средств, с даты государственной регистрации настоящего Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге: земельный участок, предоставленный под строительство Жилого дома, и строящийся на этом земельном участке Жилой дом.

6.2. Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору обеспечивается уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, таких как: наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, возникших во время действия настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами на каждом листе, подлежит обязательной государственной регистрации, считается заключённым с момента такой регистрации и действует до надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор может быть изменён или прекращён по письменному соглашению Сторон. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны Сторонами и/или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.2. Все Приложения к настоящему Договору, согласованные/подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

9.3. Участник долевого строительства даёт 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 Дольщиком 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.

Участник долевого строительства подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу Застройщик вправе в необходимом объёме раскрывать информацию о Дольщике (включая персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также представлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Дольщика следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещённые законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Жилым домом.

Дольщик даёт свое согласие на получение рекламно-информационных рассылок в целях надлежащего исполнения Застройщиком настоящего Договора, поддержания связи с ним, осуществления телефонных звонков на указанный в настоящем Договоре номер телефона, осуществления отправки СМС сообщений, отправки электронных писем на указанный адрес электронной почты с целью направления информационных сообщений о ходе исполнения настоящего Договора, о ходе строительства Жилого дома, завершении строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию, оповещения о строительстве новых объектов, проводимых Застройщиком акциях, мероприятиях, скидках и иных рекламно-информационных рассылках, а также для осуществления заочных опросов и так далее.

Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия и может быть отозвано Участником долевого строительства в любое время путём направления Застройщику письменного отказа. Исключение из списка рассылки будет осуществлено в течение 10 (десяти) дней с даты получения письменного отказа.

9.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает своё согласие Застройщику на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счёт средств Участника долевого строительства, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе безвозмездной основе.

9.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с проектной документацией на Жилой дом и Квартиру, в том числе с архитектурно-строительной частью проектной документацией.

9.6. Обо всех изменения в платёжных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней известить друг друга путём направления письменных уведомлений заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручения уполномоченному представителю второй стороны лично под расписку с даты наступления таких изменений. Сторона, изменившая свой адрес и номер телефона и не уведомившая об этом другую Сторону, несёт риски неблагоприятных последствий. Действия Сторон совершённые по старым адресам и счетам, до получения уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств. В случае получения уведомления по адресу

Участника долевого строительства иным лицом, уведомление считается полученным Дольщиком. В случае отсутствия адресата по указанному им адресу или истечения срока хранения заказного письма, почтовыми органами, уведомление считается произведённым надлежащим образом.

9.7. Настоящий договор составлен в четырёх идентичных экземплярах имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для Банка и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1: План Квартиры № ____.

Приложение № 2: Описание отделки Объекта: «Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Водников, 33».

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик ООО «Преображенский Двор»	Участник долевого строительства Гражданин/ка Российской Федерации
443070, город Самара, улица Дзержинского, дом 46 «Г», 3-ий этаж, офис 6. ОГРН 1156313088832 ИНН 6319202362 / КПП 631101001 Банковские реквизиты: Расчётный счёт 407 028 102 544 000 066 04 в Самарском отделении № 6991 Сбербанка России Корреспондентский счёт 301 018 102 000 000 006 07 БИК 043 601 607 ИНН банка 7707083839	
Директор _____/Д.Е. Сашин/	_____ / _____ /

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ

Застройщик ООО «Преображенский Двор»	Дольщик Гражданин/ка Российской Федерации
Директор _____/Д.Е. Сашин/	_____/_____/

**Описание отделки объекта: «Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями,
расположенный по адресу: г. Самара, Самарский район, ул. Водников, 33»**

Материал наружных стен	Наружные стены из керамического блока «Kerakam» с наружной отделкой фасада.
Межкомнатные/ межквартирные перегородки	Межквартирные/ межкомнатные стены и перегородки выполняются из керамических блоков «Kerakam» и полнотелого керамического кирпича. Внутренние стены и перегородки квартир - без отделки.
Входная дверь	Стальная (толщина металла 2 мм., утеплённая минеральной плитой «Knauf»).
Межкомнатные двери	Не устанавливаются.
Отделка пола	Железобетонные плиты перекрытия пустотные, толщиной 220 мм., согласно проекта - без отделки. Санузлы - гидроизоляция в один слой, без стяжки.
Отделка потолка	Без отделки.
Окна, остекление лоджии, витражные конструкции	Оконные конструкции ПВХ белого цвета, с двухкамерным стеклопакетом. В кухне оконный блок с поворотной-откидной створкой. Фасадные витражные конструкции (лоджии) выполнены из алюминиевых профилей.
Подоконники, откосы	Подоконники и отделка откосов проектом не предусмотрены.
Высота потолков	3,0 м.
Электрические сети	Предусмотрен ввод в Квартиру медного кабеля, с установкой внутриквартирного щитка и автоматического выключателя ввода, без внутриквартирной электрической разводки, без установки выключателей и розеток.
Отопление	Теплоснабжение центральное. Система отопления двухтрубная, с поквартирными распределителями на каждом этаже, с горизонтальной разводкой по полу, с установкой отопительных приборов согласно проекта.
Водопровод холодный и горячий	Ввод в Квартиру расположен в санитарном узле, заканчивается запорной арматурой (шаровый кран) согласно проекта.
Канализация	Ввод в Квартиру - стояк (с заглушкой), без трубной разводки, без установки сантехприборов.
Стояки и приборы учёта	Стояки расположены в коридоре мест общего пользования. Опломбированный электросчётчик, счетчики холодного и горячего водоснабжения, счётчик тепла на отопление Квартиры расположены в коридоре МОП, в нише.
Телевидение телефонизация радиовещание.	Проектом не предусмотрено.

Кондиционирование	Установка внешних блоков кондиционеров разрешается только в специально отведённых местах (напольная или потолочная установка), расположенных на лоджиях Квартир с внутренней стороны.
Лифты	1ед. - грузопассажирский.
Мусоропровод	Мусороудаление по проекту из контейнерной площадки.
Благоустройство прилегающей территории	Предусмотрено благоустройство проездов, тротуаров, площадок, озеленение в границах отведённого земельного участка под застройку, малые архитектурные формы согласно проекта.
Разное	Противопожарные мероприятия выполняются в полном объёме, согласно проекта.

Застройщик ООО «Преображенский Двор»	Участник долевого строительства Гражданин/ка Российской Федерации
443070, город Самара, улица Дзержинского, дом 46 «Г», 3-ий этаж, офис 6. ОГРН 1156313088832 ИНН 6319202362 / КПП 631101001 Банковские реквизиты: Расчётный счёт 407 028 102 544 000 066 04 в Самарском отделении № 6991 Сбербанка России Корреспондентский счёт 301 018 102 000 000 006 07 БИК 043 601 607 ИНН банка 7707083839	
Директор _____ /Д.Е. Сашин/	_____ / _____ /