

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

Самарская область, г. Новокуйбышевск

« ____ » 20 ____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Межрегиональная ремонтно-строительная компания «БАЗИС» (ООО «МРСК «БАЗИС»), в лице гр. _____, _____
года рождения, место рождения: _____, гражданство: Российской Федерации, пол - _____, паспорт _____, выдан подразделения _____ « ____ » _____ года, код зарегистрированной/нного по адресу: _____, действующей на основании доверенности: серия _____, выдана _____, зарегистрирована в реестре за № _____, удостоверена нотариусом _____, нотариусом нотариального округа, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и _____, _____. ____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: _____ № _____, выдан « ____ » _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемая/ый в дальнейшем «Участник долевого строительства», "Дольщик", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется собственными или привлеченными силами в предусмотренный настоящим договором срок построить многоквартирный Жилой дом №1, расположенный по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Миронова, д. 31-г (далее - многоквартирный дом) и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену, и принять в собственность объекты долевого строительства:

_____ комнатную квартиру № ____ (строительный), расположенную на ____ этаже Жилого дома №1, ориентировочной строительной площадью _____ кв.м. (без учета площади балкона), кроме того, площадью балкона (без коэффициента) _____ кв.м. (далее- «квартира»), площадью с балконом (с коэффициентом 0,3) _____ кв.м.

1.2 Площадь квартир является проектной. Фактическая площадь уточняется по данным технической инвентаризации на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и указывается в акте приема-передачи.

Планировка квартир и расположение на этаже обозначены на плане этажа, являющимся неотъемлемой частью и Приложением к настоящему договору.

Стороны допускают, что площадь отдельных помещений квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры (не будет являться ухудшением качества квартиры) и существенным изменением условий договора.

1.3. Описание состояния отделки квартиры: Застройщик выполняет работы в квартире в соответствии с проектом в следующем объеме: общестроительные работы (установка внутренних перегородок и цементная стяжка полов в соответствии с утвержденным проектом), оконные блоки ПВХ с остеклением, (без подоконной доски), без установки пластиковых оконных конструкций балконов, установка входной двери, монтаж системы отопления, подводка силовой электрической сети с водом в квартире с установкой электрощитов и прокладкой скрытой электрической разводки в квартиру, с установкой подрозетников для выключателей и розеток, выполнение стояков систем горячего и холодного водоснабжения до приборов учёта с их установкой, выполнение стояков системы канализации, выполнение системы естественной вентиляции.

1.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена на сайте Застройщика - www.romantiki63.ru, оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.5. Строительство многоквартирного дома ведется Застройщиком на земельных участках с кадастровым № 63:04:0202068:2508, принадлежащих Застройщику на праве аренды согласно:

Договора № 26 аренды земельного участка от 08.06.2018 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 10.07.2018 г. № регистрации 63:04:0202068:2508-63/004/2018-3;

2.ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) квартиры и доли в общем имуществе многоквартирного дома, пропорциональной размеру общей площади квартиры, является источником целевого финансирования и не подлежит обложению НДС.

2.2. Общая цена (полная стоимость Доли) на момент заключения настоящего договора составляет:
_____ (_____) рублей ____ копеек.

Указанная сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объектов долевого строительства, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающих территорий (в объеме, предусмотренном проектной документацией), стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией, техническими условиями, договорами на подключение к инженерным сетям, денежные средства на погашение кредитов и займов, привлеченных Застройщиком для строительства дома и выплаты процентов по ним, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика, технического заказчика, агента, и иных расходов 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 30.12.2004 года № 214-ФЗ».

2.3. Участник долевого строительства уплачивает цену договора следующим способом:

Оплата цены договора в размере производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- Первая часть суммы денежных средств в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей ____ копеек вносится

Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств в течение 3-х (трех) дней с момента государственной регистрации договора в УФСГРКиК по Самарской области;

- Вторая часть суммы денежных средств в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек вносится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств в срок до _____ г., но не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

2.4. В случае расторжения Договора по любым основаниям возврат фактически поступивших от Участника долевого строительства денежных средств производится путем направления Участнику долевого строительства уведомления о необходимости предоставления реквизитов Участника долевого строительства для возврата денежных средств в установленные в уведомлении сроки. В случае неявки Участника долевого строительства к Застройщику в установленные в уведомлении сроки для получения денежных средств и непредставления платежных реквизитов для их перечисления, денежные средства зачисляются на депозитный счет нотариуса по месту нахождения Застройщика.

Стороны пришли к соглашению, что в случае расторжения договора, суммы штрафов, неустоек, и расходов Застройщика по оплате услуг банка и государственной пошлины за осуществление перевода денежных средств на депозитный счет нотариуса удерживаются Застройщиком в одностороннем порядке из сумм, подлежащих перечислению Участнику долевого строительства.

2.5. Цена договора может быть изменена (путем подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору) в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- изменения по результатам обмеров БТИ ориентировочной строительной площади квартиры.

Об изменении цены Застройщик уведомляет Участника долевого строительства путем направления письменного уведомления на реквизиты, указанные в настоящем договоре.

2.6. Сумма платежа, поступающего в счет погашения по настоящему договору, в случае, если эта сумма недостаточна для исполнения денежного обязательства Участника долевого строительства полностью, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, направляется на погашение Застройщиком в следующей очередности:

- в первую очередь – неустойки (пени, штрафы);
- во вторую очередь – издержки Застройщика по получению исполнения (в т.ч. судебные издержки);
- в третью очередь – сумма основного долга по договору;
- в четвертую очередь – иные платежи, предусмотренные законодательством РФ и/или/настоящим договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. В случае выявления Участником долевого строительства несоответствия Квартиры условиям договора, а именно, недостатков, приводящих к ее непригодности для предусмотренного договором использования (ч. 2 ст. 7 Федерального Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г.) устраниТЬ недостатки в разумный срок/ соразмерного уменьшить цену договора/возместить Участнику долевого строительства расходы по устранению таких недостатков. Иные недостатки Квартиры Застройщик обязан устраниТЬ в разумный, соразмерный качеству и объему таких недостатков срок.

3.1.2. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора.

3.1.3. Оплатить обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество Многоквартирного дома в целом и подлежащей передаче Квартиры.

3.2.2. Вносить изменения в проектную декларацию в случаях, предусмотренных Законом, опубликовывать изменения, обязательные к внесению в соответствии с действующим законодательством, в установленные законом порядке и сроки.

3.2.3. Составить односторонний акт приема-передачи квартиры в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора, при отсутствии выявленных Дольщиком недостатков квартиры, делающих ее непригодной к эксплуатации в соответствии с условиями договора, в случае отказа или уклонения от ее приемки Дольщиком более 10 (Десяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности квартиры к передаче.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

Произвести оплату цены договора в размере и в порядке, установленными условиями Договора.

3.3.1. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора, а также оплатить расходы по государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством.

В случае, если Участник долевого строительства в течение 14 (Четырнадцати) дней с момента его подписания не предпримет действий по совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего договора, настоящий договор будет считаться незаключенным и не связывающим Застройщика какими-либо обязательствами. При наступлении указанных обстоятельств Застройщик вправе заключить договор на указанную в настоящем договоре квартиру с третьим лицом.

3.3.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче принять Квартиру путем подписания акта приема-передачи.

3.3.3. В случае обнаружения недостатков квартиры немедленно уведомить об этом Застройщика в письменном виде, способом, позволяющим подтвердить его получение.

3.3.4. До момента государственной регистрации права собственности на квартиру не производить в нем каких-либо переустройств, перепланировок, а также иных работ, затрагивающих фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и

сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома) без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ - с инспекцией энергетического надзора. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства.

3.3.5. Сообщить Застройщику в письменном виде обо всех изменениях, касающихся места жительства, телефона, фамилии, паспортных данных, в трехдневный срок со дня изменения. В случае, если Участник долевого строительства не уведомил Застройщика о смене адреса, все письма-уведомления Застройщика, направленные по известным Застройщику адресам считаются полученными Участником долевого строительства.

3.3.6. Уведомить Застройщика о переуступке прав по настоящему договору не позднее трех рабочих дней с даты подписания договора уступки прав.

3.4. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Доказательством произведения расчета по настоящему договору является справка, выдаваемая Застройщиком по письменному запросу Участника долевого строительства, имеющего намерение переуступить свои права. В случае переуступки третьему лицу права (требования) исполнения обязательств Застройщиком по оплате неустойки за нарушение сроков передачи Квартиры, Дольщику надлежит письменно уведомить об этом Застройщика в срок, не превышающий 5 (пяти) дней с момента фактической переуступки.

3.5. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта приема-передачи в одностороннем порядке (в зависимости от того, что наступит раньше).

3.6. Обязательства Дольщика считаются надлежащим образом выполненными при обязательном исполнении Дольщиком следующих условий: с момента поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств по оплате цены договора в полном объеме в установленный договором срок и при подписании акта приема-передачи.

4. СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

4.1. Застройщик обязуется выполнить комплекс работ по строительству жилого дома с обеспечением качества строительно-монтажных работ и сдать жилой дом в эксплуатацию не позднее 12 октября 2020 года. При этом, допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по вводу дома в эксплуатацию и передаче квартиры.

4.2. Стороны пришли к соглашению, что подтверждением завершения строительства объекта будет являться Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией, подписанный без замечаний представителями Застройщика, генерального подрядчика, субподрядчиков и иных необходимых лиц.

4.3. Застройщик не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, т. е. не позднее 12.04.2021 года, передает Участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи.

4.4. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик извещает Участника долевого строительства о готовности квартиры к передаче путем направления письменного уведомления по указанному в настоящем договоре адресу о времени и месте подписания акта приема-передачи.

4.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности квартиры к передаче, обязуются приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.6. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 10 (Десяти) календарных дней со дня окончания срока, предусмотренного п. 4.3. настоящего договора, в одностороннем порядке составляет односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи

с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

4.7. При возникновении у Участника долевого строительства при приемке квартиры каких-либо замечаний, не предусмотренных положениями ч. 2 ст. 7 Федерального Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г., передача квартиры осуществляется в следующем порядке: Участник долевого строительства, принимая квартиру по Акту приема-передачи, в случае обнаружения недостатков, не предоставляет Застройщику в письменной форме перечень этих недостатков. Застройщик рассматривает заявленные Участником долевого строительства недостатки, после чего обеспечивает устранение признанных претензий. Наличие вышенназванных замечаний (претензий) в квартире не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки квартиры и/или государственной регистрации права собственности на нее. Отсутствие эксплуатационной готовности пассажирского лифта в многоквартирном доме после ввода его в эксплуатацию не может служить основанием для отказа от подписания акта приема-передачи квартиры. Ввод лифта в эксплуатацию осуществляется Управляющей организацией после прохождения вводного инструктажа всеми жильцами многоквартирного дома.

4.8. После подписания акта приема-передачи, указанного в настоящем разделе, Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет подготавливает необходимые документы для оформления права собственности на квартиру (технический план на квартиру с постановкой на кадастровый учет; свидетельство о государственной регистрации права собственности). Расходы по оформлению права собственности на квартиру в полном объеме несет Участник долевого строительства.

4.9. Гарантийный срок на конструктивные элементы квартиры составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.9.1. Гарантийный срок на техническое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства квартиры, устанавливается в размере 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передачи объекта долевого строительства.

4.9.2. Гарантии качества, выдаваемые Застройщиком, не распространяются на случаи, когда Участник долевого строительства не соблюдает установленные правила пользования объектом долевого строительства, изложенные в Инструкции по эксплуатации, являющейся неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передачи объекта долевого строительства, и/или правила содержания общего имущества многоквартирного дома.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае не согласования с Застройщиком переуступки прав по настоящему договору, Застройщик имеет право исполнить свои обязательства в отношении прежнего Участника долевого строительства. В случае уступки прав требования по Договору такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации).

5.3. В случае, если квартира построена (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования (ч. 2 ст. 7 Федерального Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г.), Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устраниния недостатков/сразмерного уменьшения цены договора/возмещения своих расходов по устраниению недостатков. При обнаружении иных недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устраниния таковых в установленный срок. При этом срок устраниния обговаривается сторонами дополнительно и устанавливается исходя из критериев разумности и соразмерности.

6. ФОРС-МАЖОР.

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в

течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.2. О наступлении обстоятельств, указанных п. 6.1. настоящего договора, сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана в 10-дневный срок известить в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих документов.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Участник долевого строительства уведомлен, и подписанием настоящего договора выражает свое согласие на возможное внесение в процессе строительства следующих изменений:

- 1) Проектной организацией – как в проект многоквартирного дома в целом, так и в части расположения отдельных объектов, входящих в его состав, в т.ч. в части изменения конфигураций конструкций квартиры, созданных для зонирования его внутренних помещений, а также изменений, связанных с расположением коммуникационных шахт и несущих конструкций, с изменением фасада жилого дома;
- 2) Застройщиком – в градостроительный план земельных участков, указанных в п. 1.5. настоящего договора, при условии, что указанные изменения не будут противоречить требованиям Градостроительного Кодекса РФ, действующих СНиП и иных нормативно-правовых актов.

7.2. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику:

1) на распоряжение любым образом земельными участками, указанными в п.1.5. настоящего договора, включая выкуп, осуществление объединения, перераспределения, раздела и выдела из указанных земельных участков других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию прав Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

На весь период строительства Застройщик определяет порядок прохода, проезда к многоквартирному дому и порядок прохода во внутренние помещения дома для осуществления своих прав и обязанностей по строительству дома, извещает Участника долевого строительства об определенном им порядке.

2) на обработку персональных данных, в т.ч. автоматизированную, а также на их распространение и предоставление третьим лицам в соответствии с Федеральным Законом № 152-ФЗ «О персональных данных».

7.3. Стороны пришли к соглашению, что основанием для подачи в квартиру коммунальных ресурсов (электроэнергии, воды и водоотведения) будет являться только заключенные Участником долевого строительства договоры с ресурсоснабжающими организациями, либо договора с Управляющей организацией, которая будет являться исполнителем коммунальных услуг

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

8.2. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, один - Участнику долевого строительства, один - Застройщику, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «Межрегиональная ремонтно-строительная компания «БАЗИС»

443044, г.Самара, ул.Товарная, д.25а, литер В

ИНН/КПП 6312105730/631201001,

Р/С 40702810254400038164 в Поволжском банке ПАО «Сбербанк России» г.Самара,

к/с 3010181020000000607 БИК 043601607

Представитель

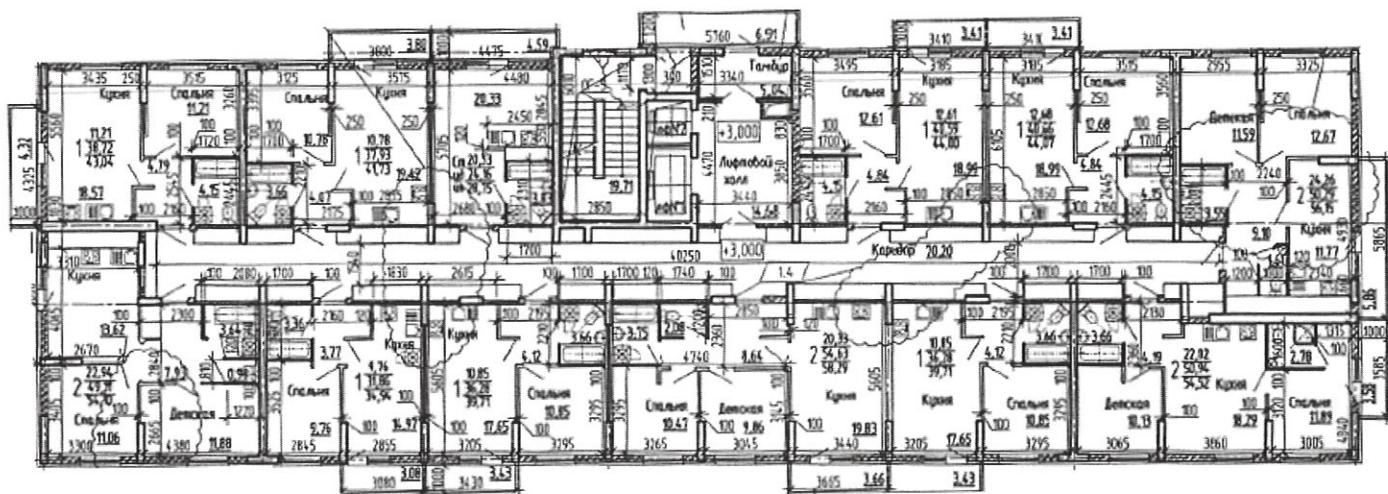
М.П.

«Участник долевого строительства»

Приложение №1 к Договору №____
участия в долевом строительстве
от «___» ____ 20__ года

_____ комнатная квартира № ____ (строительный), расположенная на ____ этаже Жилого дома № 1, ориентировочной строительной площадью _____ кв.м. (без учета площади балкона), кроме того, площадью балкона (без коэффициента) _____ кв.м. (далее- «квартира»), площадью с балконом (с коэффициентом 0,3) _____ кв.м.

Жилой дом №1
Этаж № ____



Основные характеристики многоквартирного жилого дома №1:

1. Вид-каркасное монолитное здание.
2. Назначение-жилой.
3. Этажность-19.
4. Общая площадь дома- 14512,55 кв.м.
5. Общая площадь квартир – 9339,66 кв.м.
6. Общее количество квартир-216 шт., в.ч.:
 - студий – 18шт;
 - однокомнатных – 126 шт;
 - двухкомнатных – 72 шт
7. Материал наружных стен- монолит, силикатный кирпич с утеплением.
8. Материал поэтажных перекрытий-монолит.
9. Класс энергоэффективности-В-«высокий», согласно СП 50.13330.2012.
10. Класс сейсмостойкости - запас прочности до 6 баллов, район строительства несейсмичен.

Основные характеристики квартиры:

1. Общая проектная площадь (без учета площади лоджий и балконов)- _____ кв.м.
2. Площадь балконов и лоджий (1 шт.) (без коэффициента)- _____ кв.м.
3. Назначение-жилое помещение.
4. Этаж- _____.
5. Комнаты:

-кол-во- _____

-общая площадь- _____ кв.м. (детальные данные на плане).

6. Помещения вспомогательного использования:

-кол-во- 1

-общая площадь- _____ кв.м. (детальные данные на плане).

«Застройщик»

/ / /

«Участник долевого строительства»

/ / /