

Договор №
«долевого участия в строительстве жилого дома,
расположенного по адресу: г. Самара, Кировский район, ул. Георгия Димитрова (секция __)

г. Самара

«__» _____ года

ООО «РАДА», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Тарасенко Владислава Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин РФ, _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», действующий от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Георгия Димитрова (в дальнейшем «Жилой дом»), и после ввода в эксплуатацию Жилого дома передать Дольщику объект долевого строительства – жилое помещение (далее – «Объект»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность **жилое/нежилое помещение, № __ (строительный), расположенное на _____ этаже, общая площадь _____ кв.м., жилая площадь - __ кв.м., подсобная площадь – __ кв.м., кроме того, площадь лоджии (с понижающим коэффициентом) - __ кв.м., секция __.**

Основные характеристики жилого дома:

Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по ул.Георгия Димитрова, Кировского района состоит из 4 секций:

- секция № 1 с 4 по 22 этажи, секция № 2 с 4 по 22 этажи (с высотой каждого этажа 2,8м);
- секция № 3 с 1 по 3 этажи выше отм. 0.000 (с высотой каждого этажа 3,9м);
- секция № 4 - подземная ниже уровня земли на 2 этажа (с высотой каждого этажа 3,9м).

Количество этажей – 24, в том числе количество подземных этажей - 2.

Общая площадь здания - 29214,08 м².

Объект строительства запроектирован в каркасно-кирпичном варианте.

Типы элементов зданий приняты следующие:

- фундаменты – монолитная плита;
- колонны и перекрытия – монолитные ж/б;
- стены подземного этажа – монолитные ж/б;
- наружные стены из керамического кирпича с утеплением с наружной стороны;
- перекрытие – сборный ж/б;
- лестничные марши – сборные железобетонные;
- кровля – совмещенная рулонная, с внутренним организованным водостоком.

В отделке фасадов использована фасадная многослойная изоляционная система «ЛАЭС-П».

Класс энергоэффективности – класс В – высокий класс энергетической эффективности (п.10.3 СП 50.13330.2012);

Класс сейсмостойкости – 6 класс (СНиП II-7-81, СП 14.13330).

Застройщик организует строительство и ввод в эксплуатацию указанного жилого дома.

1.2. Площадь передаваемого Объекта будет уточняться по окончании строительства на основании замеров ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» либо иной организации, осуществляющий технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости.

1.3. Местоположение Объекта указано на поэтажном плане Жилого дома (Приложение № 1).

1.4. Строительство ведётся Застройщиком на основании Разрешения на строительство № RU 63301000-159 от 23 декабря 2015 года, выданного Главой городского округа Самара.

1.5. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – 3 квартал 2017 года.

1.6. Строительство производится на земельном участке общей площадью 4 100 кв.м., кадастровый номер 63:01:0217001:50, находящийся по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Георгия Димитрова, относящегося к категории «земли населенных пунктов», принадлежащем Застройщику на праве аренды, которое возникло на основании:

а) Договора № 471 аренды земельного участка от 15 мая 2009года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем 29.06.2009г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 63-63-01/151/2009-689 и дополнительного соглашения №1 от 06.07.2011 года к Договору № 471 от 15.05.2009 года аренды земельного участка, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем 15.09.2011 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 63-63-01/224/2011-013;

б) Договора передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (перенаем) от 20

сентября 2013 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем 30.10.2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 63-63-01/108/2013-591.

1.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора права на земельный участок и находящийся на нем Объект недвижимости считаются находящимися в залоге у Дольщика.

2. Обязанности сторон.

Застройщик обязуется:

- 2.1. Обеспечить целевое использование денежных средств, выплаченных Дольщиком.
- 2.2. Своими или привлеченными силами осуществлять строительство Жилого дома.
- 2.3. Осуществить прохождение всех правовых и разрешительных процедур, касающихся строительства.
- 2.4. Контролировать ход работ по строительству Жилого дома.
- 2.5. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.
- 2.6. Сообщить Дольщику о завершении строительства Жилого дома в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента выхода Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
- 2.7. По окончании строительства Жилого дома поставить его на технический учет в организации, производящей технический и инвентаризационный учет объектов недвижимости, оформить технический паспорт на Жилой дом.
- 2.8. Передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
- 2.9. Передать Дольщику Объект, указанный в п. 1.1. по акту приема-передачи в срок не позднее 2 (двух) календарных месяцев с момента выхода Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
- 2.10. Передать Дольщику комплект документов, необходимых для регистрации его права собственности на Объект, в соответствии с действующим законодательством РФ, в момент подписания акта приема-передачи Объекта.

Дольщик обязуется:

- 2.11. Зарегистрировать настоящий Договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним своими силами и за свой счет. Расходы по регистрации настоящего Договора, а также регистрации его расторжения несет Дольщик.
- 2.12. Оплатить Застройщику денежные средства из расчета стоимости 1 кв.м. на момент заключения Договора в соответствии с главой 3 настоящего Договора.
- 2.13. Дольщик обязуется в течение 14 рабочих дней со дня получения письменного сообщения от Застройщика в соответствии с п. 2.6. настоящего Договора осмотреть Объект и в случае обнаружения дефектов или недостатков сообщить о них в письменном виде Застройщику. Выявленные дефекты и недостатки оформляются отдельным актом с указанием срока их устранения. Стороны обязуются подписать акт приема-передачи Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней после устранения выявленных дефектов и недостатков.
- 2.14. С момента подписания акта приема-передачи нести затраты по содержанию и эксплуатации Объекта (включая оплату коммунальных платежей) и риск случайной гибели.
- 2.15. Самостоятельно за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект.
- 2.16. В случае переуступки прав по настоящему договору третьим лицам Дольщик обязуется письменно уведомить Застройщика в тридцатидневный срок с момента регистрации договора переуступки и передать 1 экземпляр зарегистрированного договора переуступки Застройщику. При неисполнении данного условия, Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие при передаче Дольщику Объекта по акту приема-передачи и регистрации права собственности на Объект и вправе взыскать с Дольщика штраф в размере пятидесяти тысяч рублей.

Дольщик вправе:

- 2.17. Требовать от Застройщика предоставления информации о ходе работ по строительству Жилого дома.
- 2.18. В любое время переуступить свои права и передать обязанности по настоящему Договору другому лицу только после уплаты стоимости настоящего Договора в полном объеме. Заключение такого договора может иметь место только при соблюдении требований изложенных в п. 2.16. настоящего договора.

3. Цена договора и порядок расчетов.

- 3.1. Цена договора определяется стоимостью всех затрат, необходимых для строительства Объектов.
 - 3.2. Цена договора определяется исходя из стоимости одного кв. м. площади Объекта, равного _____ (_____) рублей.
- Цена договора и стоимость одного квадратного метра являются фиксированными на весь период действия договора и не подлежат изменению, при условии соблюдения п. 3.4. настоящего договора.*
- 3.3. Цена договора составляет _____ (_____) рублей.
 - 3.4. Дольщик вносит денежные средства на инвестирование строительства в объеме, предусмотренном п. 3.3 настоящего Договора, в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента заключения настоящего договора. Дольщик перечисляет денежные средства, подлежащие оплате по Договору на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах к Договору, либо иными формами, не противоречащими законодательству РФ.

3.5. Факт оплаты Дольщиком стоимости Объекта будет подтверждаться платежными документами, выданными Дольщику Застройщиком, или составленным между Дольщиком и Застройщиком актом сверки расчетов.

3.6. В случае увеличения или уменьшения площади Объекта по данным обмеров, произведенных техниками организации, производящей технический и инвентаризационный учет объектов недвижимости по сравнению с данными проектной документации, доплата или возврат внесенных денежных средств сторонами не производится.

4. Гарантии качества.

4.1. Застройщик гарантирует соответствие качества передаваемых по окончании строительства Объекта требованиям СНиП, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок эксплуатации Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав указанного Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Доли участия в строительстве Дольщику по акту приема-передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования, находящегося в квартире (нежилом помещении). Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Доли участия в строительстве, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Доли участия в строительстве Дольщику.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения срока передачи Объекта Застройщик выплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

5.3. В случае просрочки внесения денежных средств в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора Дольщик уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. Порядок расторжения договора.

6.1. Дольщик вправе расторгнуть настоящий договор, письменно известив об этом Застройщика не менее чем за 3 (три) недели до его расторжения в случае:

- существенного изменения проектной документации Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства по настоящему Договору;
- прекращения или приостановления строительства Объекта более чем на 2 месяца, если есть основания полагать, что строительство Объекта не будет закончено в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта;
- в иных случаях, предусмотренных законом.

6.2. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Дольщика ранее выплаченные Дольщиком денежные средства, подлежат возврату Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Срок действия Договора.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Стороны будут решать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

8.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

9.1. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, что подтверждается данными органов местного самоуправления или материалами Торгово-Промышленной палаты. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10. Заключительные положения.

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех дней извещать друг друга.

10.3. Все изменения и дополнения оформляются письменно путем подписания дополнительных соглашений к Договору, которые являются неотъемлемой его частью и вступают в силу с момента регистрации в УФСГРКиК по Самарской области.

10.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. Приложения к настоящему Договору.

11.1. Приложение № 1 – Ведомость внутренней отделки помещений;

11.2. Приложение № 2 – План Объекта.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «РАДА»

443052, гор. Самара, ул. Земеца, 38, оф. 21

Почт. адрес: 443079, гор. Самара, пр. Карла Маркса, 171А

ИНН 6312129226, КПП 631201001

р/с 40702810954400028597 в Самарском отделении № 6991

Поволжского банка ПАО «Сбербанк России»

БИК 043601607

к/с 30101810200000000607

Директор _____ **В.А. Тарасенко**

М.П.

Дольщик:

Гражданин Российской Федерации,
