

ДОГОВОР № [] - Лог

долевого участия в строительстве жилого дома № 2 со встроенными нежилыми помещениями, расположенного в комплексе жилой застройки в границах улиц Гаражной, Авроры, Съездовской, Саранской в Октябрьском районе г. Самары

Город Самара

« [] » [] 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОАЗИС», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Сидоровича Вячеслава Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ОАЗИС», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице заместителя генерального директора по продажам Филиппова Игоря Ивановича, действующего на основании Доверенности № 2 от 16 марта 2018 года, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ОАЗИС», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице заместителя генерального директора по производству Зубкова Юрия Михайловича, действующего на основании Доверенности № 1 от 16 марта 2018 года, с одной стороны,

и

Гр. [], [] года рождения, место рождения: [] действующий (ие, ая) от своего имени как физическое (ие) лицо (а)

Гр. [], [] года рождения, место рождения: [], в лице законного представителя ОТЦА МАТЕРИ - Ивановой, 19 года рождения,

Гр. [], [] года рождения, место рождения: [], действующий с согласия законного представителя ОТЦА МАТЕРИ - Ивановой, 19 года рождения именуемый (ая, ые) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других физических и юридических лиц построить многоквартирный двухсекционный жилой дом строительный №2 (секции А,Б) со встроенными нежилыми помещениями, расположенный в комплексе жилой застройки в границах улиц Гаражной, Авроры, Съездовской, Саранской в Октябрьском районе г. Самары, именуемый в дальнейшем «Жилой дом». После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Дольщику объект долевого участия:

- жилое нежилое помещение строительный № [] именуемое в дальнейшем «Объект». Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену, а также принять Объект после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Характеристики Объекта:

Назначение: жилое помещение квартира - студия, состоящая из [] комнат нежилое помещение, состоящее из [] комнат;

этаж: [],

секция: [],

общая площадь: [] кв.м.,

жилая площадь: [] кв.м.,

площадь помещений вспомогательного использования:

кухня: [] кв.м.,

коридор: [] кв.м.,

санузел: [] кв.м.,

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

площадь балконов, лоджий, террас и веранд _____ кв.м. (с учетом понижающих коэффициентов);

Назначение: жилое помещение - квартира-студия, состоящая из 1 помещения, этаж: _____, секция А Б, общая площадь: _____ кв.м., площадь помещения: _____ кв.м., площадь помещений вспомогательного использования: коридор: _____ кв.м., санузел: _____ кв.м., площадь балконов, лоджий, террас и веранд _____ кв.м. (с учетом понижающих коэффициентов).

площадь _____ кв.м. площадь частей: _____ кв.м.

Характеристики Жилого дома:

назначение здания: жилое, нежилое

этажность: 25

общая площадь здания: 25712,52 кв.м.,

материал наружных стен здания: монолитный железобетонный каркас с заполнением керамзитобетонными блоками

материал поэтажных перекрытий здания: монолитные железобетонные плиты

класс энергоэффективности здания: В (высокий)

класс сейсмостойкости здания: 6 баллов

Строительный план Объекта и место расположения Объекта в Жилом доме указаны в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объект передается Дольщику в состоянии и с отделкой, которая описана в Приложении № 2 к настоящему договору.

Размер долей в праве собственности на Объект, указанный в п.1.1. настоящего Договора, определяется Дольщиком следующим образом:

Иванов И.В. _____ доля равная 50/100

Петров А.А. _____ доля равная 50/100

1.2. Государственная регистрация права собственности Дольщика на Объект осуществляется после ввода в эксплуатацию Жилого дома на основании настоящего договора и Акта приема-передачи, оформляемого после выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных Разделом 2 настоящего договора.

1.3. Площадь Объекта на момент заключения настоящего договора определяется сторонами исходя из проектно-сметной документации. Для расчетов по настоящему договору сторонами принимается общая площадь Объекта в размере _____ кв.м. с учетом балконов, лоджий, террас и веранд (с применением понижающих коэффициентов).

1.4. Площадь Объекта может иметь технически допустимые отклонения от проекта, не нарушающие потребительские качества Объекта. По окончании строительства Объекта на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, устанавливается фактическая площадь Объекта с учетом балконов, лоджий, террас и веранд (с применением понижающих коэффициентов) для определения окончательной цены договора, исходя из данных технического паспорта Объекта и с учетом положений п. 2.3 настоящего Договора.

1.5. После государственной регистрации права собственности на Объект у Дольщика 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 и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование, технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

земельном участке объекты, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, наружные инженерные сети (тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, водоотведения) от точки подключения к существующим инженерным сетям, предназначенные для обслуживания дома).

1.6. Застройщик гарантирует, что указанный в п. 1.1. настоящего договора Объект правами третьих лиц не обременен, не находится под арестом, не является предметом залога, судебных разбирательств, а также то, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.7. Застройщик ведет строительство Жилого дома на основании:

- Права собственности №63:01:0631001:454-63/001/2018-15 от 06.04.2018 г. на земельный участок с присвоенным кадастровым номером 63:01:0631001:454

- Разрешения на строительство Жилого дома № 63-301000-279-2017 от 21.12.2017 г.

Информация о строительстве и проектной документации Жилого дома размещена на сайте Застройщика – **жк-логика.рф**, а также сайтах **www.bereg-as.ru** и **видеостройка.рф**.

1.8. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Жилого дома. После приемки и ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, который будет указан в акте приема-передачи Объекта.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Базисная цена договора (размер денежных средств на строительство Объекта, подлежащих уплате Дольщиком) на момент его заключения составляет _____ (_____) рублей _____ копеек из расчета _____ (_____) рублей _____ копеек за 1 кв.м.

Стоимость строительства Объекта рассчитывается в соответствии с действующим законодательством об определении стоимости зданий (сооружений) и включает в себя, в том числе:

- возмещение затрат на строительство (создание) Объекта в соответствии с проектной документацией;

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта;

- возмещение затрат на уплату арендной платы за земельные участки под строительство Объекта;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

- возмещение затрат на строительство, реконструкцию в границах земельного участка, принадлежащего Застройщику, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- 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 на строительство Объекта;

- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

2.2. Оплата по настоящему договору производится единовременно в течение _____ (_____) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

Оплата по настоящему договору производится после государственной регистрации настоящего договора согласно графику платежей:

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

в течение ____ рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора _____ (тысяч) рублей _____ копеек за _____ кв.м. из расчета _____ (тысяч) рублей _____ копеек за 1 кв.м. и

в срок до _____ - _____ (тысяч) рублей _____ копеек за _____ кв.м. из расчета _____ (тысяч) _____ копеек рублей за 1 кв.м..(прописывать цену за 1 кв.м. в каждом платеже)

При единовременной оплате всей цены договора стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта и соответственно цена договора, указанная в п.2.1, является фиксированной величиной на весь период действия договора.

В случае внесения платежей в рассрочку по согласованному сторонами графику по истечении двух кварталов с момента подписания настоящего Договора стоимость одного квадратного метра неоплаченной площади может быть скорректирована Застройщиком в связи с изменением цен и тарифов на ресурсы, используемые в ходе строительства, а так же в связи с изменением законодательства об уплате косвенных налогов. Указанная корректировка производится в случае удорожания стоимости основных строительных материалов (бетон, кирпич, раствор, сталь арматурная, оконные и дверные конструкции, трубы стальные, кабели силовые, провода силовые, электрооборудование) более чем на 10%.

Расчет корректировки стоимости одного квадратного метра неоплаченной площади и уточненный график остатка платежей оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.3. В случае увеличения/уменьшения проектной площади, принятой Сторонами для расчетов и указанной в п. 1.3. настоящего договора (проектная общая площадь), по сравнению с общей площадью Объекта по данным инвентаризации по окончании строительства (фактическая общая площадь) более, чем на 1 (Один) кв.метр, Стороны производят перерасчет цены договора, указанной в п. 2.1. договора. Стороны пришли к соглашению, что при увеличении/уменьшении проектной общей площади Объекта по сравнению с фактической общей площадью менее, чем на 1 (Один) кв. метр (включительно), перерасчет цены договора не производится.

Перерасчет цены договора осуществляется за метраж свыше 1 (Одного) кв.м. и производится исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади Объекта, действовавшей на дату последнего платежа, произведенного Дольщиком.

В случае увеличения цены договора при осуществлении перерасчета Дольщик обязуется произвести доплату в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае уменьшения цены договора при осуществлении перерасчета Застройщик направляет Дольщику соответствующее уведомление и производит возврат излишне уплаченных денежных средств течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения от Дольщика сведений о расчетном счете, на который указанные денежные средства будут перечислены.

2.4. В случае оплаты Дольщиком цены договора безналичным расчетом Дольщик обязан перед каждой оплатой уточнить реквизиты Застройщика во избежание неправильного зачисления денежных средств Дольщика по настоящему договору.

Днем платежа признаётся день внесения Дольщиком наличных денежных средств в кассу Застройщика и/или зачисления денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать процесс строительства и осуществлять финансирование строительства Объекта.

3.1.2. По письменному требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Жилого дома.

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

3.1.3. Обеспечить строительство Жилого дома в соответствии с действующими нормами СНиП и Техническими условиями, утвержденными для строительства данного Жилого дома.

3.1.4. Обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – не позднее второго квартала 2020 года.

Срок передачи Долящику Объекта - не позднее четвертого квартала 2020 года.

В случае нарушения Долящиком сроков производства расчетов в соответствии с условиями п.2.2, п.2.3 настоящего договора, Застройщик вправе не передавать Долящику Объект до даты осуществления окончательного расчета по Договору.

3.1.5. Уведомить Долящика письменно (лично под роспись, либо заказным письмом с уведомлением, либо ценным письмом с описью вложения) о вводе жилого дома в эксплуатацию, о необходимости осмотра и принятия Объекта по Акту приема-передачи.

Для целей настоящего Договора **любые** уведомления Сторон при исполнении настоящего Договора надлежит осуществлять в соответствии с настоящим пунктом и по адресу, указанному Долящиком в настоящем договоре. В случае отсутствия Долящика по указанному адресу или возвращения почтового отправления по иным основаниям, не зависящим от Застройщика (отсутствие Долящика по указанному адресу, истечение срока хранения корреспонденции в отделении связи и пр.), Долящик считается уведомленным надлежащим образом и получившим уведомление по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты его отправления Застройщиком.

3.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик подготавливает полный пакет документов и передает его в соответствующие организации для регистрации вновь построенного дома и постановки его на технический учет.

3.2. Долящик обязуется:

3.2.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору.

3.2.2. Совместно с Застройщиком представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, в согласованный Сторонами срок.

При неисполнении Долящиком условий данного пункта Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие у Долящика при регистрации права собственности на Объект.

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

3.2.4. Переуступка прав по настоящему договору третьим лицам, как в полном объеме, так и в части, в том числе в отношении требования неустойки за нарушение обязательства застройщика по передаче Объекта в срок, установленный в настоящем Договоре, а также штрафа предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей» и обеспечение обязательств Долящика перед третьими лицами залогом прав, предоставленных настоящим договором, допускается при письменном согласии Застройщика с соблюдением следующего порядка:

- Сторона, приобретающая права по договору переуступки, обязана в срок не позднее 5 дней с момента подписания такого договора явиться к Застройщику с подлинными экземплярами настоящего договора и договора переуступки прав для регистрации перемены лиц в обязательстве для получения Уведомления об отсутствии возражений Застройщика против замены лиц в настоящем договоре и Справки, подтверждающей полную/частичную уплату цены договора долевого участия в строительстве долящиком (цедентом) застройщику, с указанием размера и сроков внесения платежей для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

- После получения от Застройщика Уведомления об отсутствии возражений сторона, ставшая правопробрателем по настоящему договору, и Долящик обязаны в течение 5 рабочих дней

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области для регистрации перехода прав по настоящему договору.

- В течение 10 календарных дней после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области перехода прав по настоящему договору правопробретатель обязан представить Застройщику документ, подтверждающий регистрацию перехода права.

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

3.2.5. Осмотреть Объект на предмет его соответствия условиям Договора, по результату осмотра подписать Акт осмотра Объекта.

Принять от Застройщика по акту приема-передачи в собственность Объект в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты, указанной в уведомлении от Застройщика о готовности Объекта к приёмке.

Дольщик не имеет права отказываться от приёмки Объекта, за исключением случаев наличия в нем существенных недостатков, исключающих возможность его использования по назначению.

3.2.6. Дольщик до ввода Жилого дома в эксплуатацию и принятия Объекта от Застройщика по Акту приема-передачи не вправе производить работы по реконструкции, переустройству, перепланировке Объекта (перенос внутриквартирных перегородок, дверных проемов, изменять место расположения санузлов, окон, дверей, газовых плит, место прохождения водопроводных и канализационных стояков, добавлять сверх проекта какие-либо приборы отопления, горячего водоснабжения, электроприборы, изменять местоположение и материал инженерных сетей, любые иные изменения). В случае самовольного производства перечисленных видов работ устранение указанных нарушений производится за счет Дольщика. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств согласно настоящему пункту Застройщик не несет гарантийных обязательств в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора.

Если в результате неправомерных действий Дольщика Застройщик понесет убытки, в том числе в виде уплаты неустоек третьим лицам за неисполнение или несвоевременное исполнение перед ними обязательств, Дольщик обязуется возместить Застройщику фактически понесенные убытки.

3.2.7. Дольщик самостоятельно осуществляет действия и в полном объеме за свой счет несет расходы, необходимые для регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект (подача в соответствующий регистрирующий орган заявления о регистрации договора, права собственности на Объект, плата за регистрацию и т.п.).

3.2.8. С момента передачи Объекта по Акту приема-передачи Дольщик обязуется нести расходы по его эксплуатации на основании действующих тарифов, а также расходы по содержанию общего имущества Жилого дома; подписать с эксплуатирующей организацией, принявшей дом на баланс или в управление, соглашение (договор) о долевом участии в содержании и ремонте Жилого дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории.

3.2.9. Присутствовать при всех мероприятиях, связанных со строительством Жилого дома и требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы для приемки Объекта, для оформления права собственности на Объект.

3.2.10. Информировать Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней об изменении своих реквизитов: паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактных телефонов, наименований, банковских реквизитов, об изменениях полномочий лиц, имеющих право подписи документов (в случае подписания таковых после утраты этими лицами прав подписывать соответствующие документы), адресов, по которым должна осуществляться отправка уведомлений, предусмотренных настоящим договором. В противном случае корреспонденция, отправленная по адресу, указанному в настоящем договоре, считается надлежаще отправленной. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу,

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в договоре адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

В случае нарушения данного обязательства Дольщик несет все риски неблагоприятных последствий неполучения корреспонденции от Застройщика, направленной во исполнение обязательств по настоящему договору.

Для целей надлежащего исполнения настоящего Договора Дольщик (физическое лицо) дает согласие Застройщику (и его уполномоченным представителям) на обработку персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных». Под обработкой персональных данных понимаются любые действия (операции) Застройщика с предоставленными персональными данными Дольщика включая (но не ограничиваясь) сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях, или без использования таких средств.

Застройщик вправе осуществлять обработку персональных данных Дольщика, содержащихся в настоящем договоре, а именно: фамилия; имя; отчество; дата и место рождения; сведения о фактическом месте жительства и/или регистрации по адресу; гражданство; данные документов, удостоверяющих личность; номера контактных телефонов, адресов электронной почты.

Целью обработки персональных данных Дольщика является надлежащее выполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему договору, а также обязательств, возложенных на Застройщика действующим законодательством РФ, в целях исполнения которых требуется обработка содержащихся в настоящем договоре персональных данных Дольщика.

Согласие действует в течение неопределенного срока и может быть отозвано Дольщиком путем направления заявления в письменной форме об отзыве согласия, которое направляется по адресу Застройщика, указанному в настоящем договоре. При этом Застройщик в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения такого заявления прекращает обработку персональных данных и уничтожает их, за исключением персональных данных, включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством РФ и внутренними документами Застройщика. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством РФ и внутренними документами Застройщика.

Предполагаемый круг пользователей персональными данными Дольщика включает в себя работников Застройщика, представителей контролирующих и надзорных государственных органов, контрагентов Застройщика и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и заключенных договоров и соглашений.

Застройщик имеет право на предоставление персональных данных Дольщика третьим лицам по официальному запросу в установленных законодательством РФ случаях. Также Дольщик дает согласие на обработку его персональных данных, полученных Застройщиком от любых третьих лиц.

Дольщик дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, в целях получения информации об услугах и деятельности Застройщика, а также других организаций, входящих в Ассоциацию строительных предприятий «БЕРЕГ», членом которой является Застройщик. Данная информация может быть предоставлена Дольщику в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты на указанные в настоящем договоре контактные данные (номера контактных телефонов, адреса электронной почты)

3.3. Застройщик вправе, а Дольщик не возражает против размещения на Жилом доме предусмотренного проектной документацией электрофицированного логотипа Ассоциации строительных предприятий «БЕРЕГ», с последующим возмещением Застройщиком затрат на электроэнергию балансодержателю Жилого дома.

3.4. Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику на образование из земельного участка с кадастровым № 63:01:0631001:454, на котором ведется

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

строительство Жилого дома, нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из Земельного участка, а также на межевание указанного земельного участка на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства РФ, с последующим оформлением права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

3.5. Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Дольщика, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

3.6. Подписывая настоящий договор, Дольщик подтверждает, что ознакомился с проектной документацией на Жилой дом и Объект, в том числе с архитектурно-строительной частью проектной документацией, проектом инженерных коммуникаций.

3.6.1 Подписывая настоящий договор, Дольщик подтверждает, что ему известно инженерно-техническое и планировочное расположение приобретаемого объекта, возможное соседство его с техническими помещениями, в которых расположено оборудование (водомерный узел, машинное отделение, тепловый пункт, электрощитовая и прочее). Дольщик ознакомлен с проектом жилого дома, ему известно расположение наружных и внутренних стен в приобретаемом объекте.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЬЩИКУ

4.1. Дольщик не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Объекта до полной оплаты цены договора и окончания расчетов в соответствии с данными обмера, проведенного органом технической инвентаризации.

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 Объекта может отличаться от площади, указанной в п.1.1 и п.1.3 настоящего договора. Уточнение фактической площади Объекта, указанной в п.1.1. и п.1.3 настоящего договора, производится на основании обмера Объекта органом технической инвентаризации.

4.3. После получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, получения результатов обмера Объекта органом технической инвентаризации, Дольщику направляется письменное уведомление о вводе Жилого дома в эксплуатацию, о необходимости произвести окончательные расчеты по фактической площади и принять Объект в собственность по Акту приема-передачи.

Уведомление направляется Застройщиком по адресу, указанному Дольщиком в настоящем договоре, либо по адресу, указанному Дольщиком в порядке п. 3.2.10 настоящего Договора, либо вручается лично, что подтверждается подписью Дольщика на втором экземпляре уведомления. В случае, если Дольщик не получил Уведомление по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие Дольщика по указанному адресу, истечение срока хранения корреспонденции в отделении связи и пр.), уведомление считается врученным надлежащим образом и полученным Дольщиком по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты его отправки Застройщиком.

4.4. В течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика Дольщик обязан произвести окончательные расчеты, уточненные по результатам обмера Объекта органом технической инвентаризации.

В целях приемки Дольщик обязан осмотреть Объект, по результату осмотра сторонами подписывается Акт осмотра Объекта, после чего сторонами Договора подписывается Акт приема-передачи Объекта в собственность.

Неотъемлемым приложением к Акту приема-передачи Объекта является инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, обязательная к исполнению Дольщиком в процессе эксплуатации Объекта.

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

4.5. В случае уклонения/отказа Дольщика от приемки Объекта в предусмотренный Договором и уведомлением срок Застройщик вправе передать Объект в одностороннем порядке. Объект считается переданным Дольщику Застройщиком со дня составления Акта передачи Объекта в одностороннем порядке. Указанный Акт отправляется Дольщику заказным письмом с уведомлением и описью вложения по адресу, указанному им в Договоре, либо по адресу, указанному Дольщиком в порядке п. 3.2.10 настоящего Договора. С момента составления Застройщиком Акта передачи Объекта в одностороннем порядке:

- риск случайного повреждения и/или случайной гибели Объекта считается перешедшим к Дольщику;

- Дольщик обязан нести расходы на содержание Объекта и соразмерной доли общего имущества в Жилом доме.

Дольщик по письменному требованию Застройщика обязан возместить ему убытки, причиненные уклонением/отказом от приемки Объекта в предусмотренные Договором сроки. В случае неисполнения указанного требования Застройщика в добровольном порядке убытки будут взысканы с Дольщика в судебном порядке.

4.6. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта в случае получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного в п. 3.1.4 настоящего Договора. В этом случае Дольщик обязан приступить к процессу приемки Объекта и выполнению связанных с этим процессом обязательств (осуществление окончательных расчетов по Договору, осмотр Объекта, приемка Объекта по Акту приема-передачи и др.) с момента получения от Застройщика уведомления, указанного в п. 4.3 настоящего Договора, с соблюдением указанных в нем сроков.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты цены договора или его частей, установленных Разделом 2 настоящего договора, Дольщик выплачивает по письменному требованию Застройщика пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, действующей на день начисления пени. Указанные пени уплачиваются в момент внесения очередного платежа в следующем порядке: в первую очередь погашаются начисленные пени, оставшаяся часть от внесенной (перечисленной) суммы, засчитывается в счет уплаты цены договора.

5.2. Уплата пени не освобождает Дольщика от обязанности надлежащего выполнения самого обязательства по оплате стоимости Объекта.

5.3. Застройщик предоставляет гарантию качества на Объект. Гарантийный срок, в течение которого можно предъявлять требования о безвозмездном устранении недостатков Объекта (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта), не выявленных при его приемке Дольщиком, составляет 5 (пять) лет с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику по Акту приема-передачи Объекта составляет 3 (три) года.

Гарантийные обязательства Застройщика действительны при условии соблюдения Дольщиком Инструкции по эксплуатации Объекта, а также при условии соблюдения эксплуатирующей организацией Правил эксплуатации Жилого дома и комплекса технических сооружений.

Действие гарантийных обязательств не распространяется на случаи возникновения недостатков вследствие нормального износа Объекта 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 или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

предоставленной участнику долевого строительства 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.

5.4. Обязательства Дольщика по настоящему договору считаются исполненными с момента осуществления всех расчетов, включая расчеты за фактическую площадь Объекта в соответствии с п.2.3 настоящего Договора, и принятия Объекта по акту приема-передачи.

Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

В случае составления Застройщиком Акта передачи Объекта Дольщику в одностороннем порядке обязательства Застройщика по настоящему Договору, в т.ч. обязательство по передаче Объекта считается исполненным с момента составления указанного Акта в порядке, предусмотренном п. 4.5 настоящего Договора.

5.5. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна известить другую сторону о наступлении/прекращении действия таких обстоятельств в течение 10 (десяти) рабочих дней в письменном виде с приложением соответствующих свидетельств или документов.

Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую сторону права считать их определенной причиной невыполнения условий настоящего Договора.

5.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Дольщику по настоящему Договору обеспечивается залогом строящегося Жилого дома и залогом права аренды земельного участка/права собственности на земельный участок Застройщика, на котором ведется строительство жилого дома. Кадастровый номер земельного участка: 63:01:0631001:454. Право аренды земельного участка /право собственности на земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора аренды, указанного в п. 1.7 настоящего Договора/на основании документов, указанных в п 1.7. настоящего Договора

6. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области. Стороны устанавливают, что условия настоящего договора в соответствии со ст. 425 ГК РФ применяются к отношениям сторон, возникшим с даты его подписания.

6.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по нему.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон.

6.4. Дольщик в случаях, предусмотренных законодательством РФ, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора либо требовать его расторжения в судебном порядке.

В случае надлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных настоящим договором, Дольщик не вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

6.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае нарушения Дольщиком обязательств по оплате цены договора.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне по почте заказным письмом с описью вложения соответствующего уведомления по адресу, указанному в настоящем договоре, либо по адресу, указанному в порядке п. 3.2.10 настоящего Договора.

В случае расторжения настоящего договора по решению суда договор считается расторгнутым с даты вступления указанного решения суда в силу.

Порядок возврата Дольщику денежных средств, уплаченных им до дня расторжения настоящего договора, определяется законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Во всех случаях, предусматривающих возврат Дольщику денежных средств, подлежат возврату денежные средства в размере, равном фактически выплаченной им Застройщику сумме в рублях.

7.2. Переуступка прав или доли прав по настоящему договору допускается только до подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

7.4. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующие подписанию настоящего договора, предварительный договор утрачивают силу с момента подписания настоящего договора и не могут быть приняты во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

7.5. При оформлении настоящего договора Дольщик (юридическое лицо) должен предоставить Застройщику заверенные копии следующих документов:

- устава;
- свидетельства о внесении в единый государственный реестр юридических лиц;
- свидетельства из налоговой инспекции о постановке на учет;
- доверенности на право заключения договора (если в соответствии с учредительными документами она требуется для удостоверения прав лица, подписывающего договор).

7.6. Настоящий договор подписан в **трех** подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Застройщика, **один** для Дольщика и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

7.7. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами в претензионном порядке путем направления письменной претензии. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением и описью вложения. Претензия направляется Стороной по адресу, указанному в настоящем договоре, либо по адресу, указанному в порядке п. 3.2.10 настоящего Договора, либо вручается лично, что подтверждается подписью Стороны на втором экземпляре претензии. В случае, если Сторона не получила Претензию по причинам, не зависящим от другой Стороны (отказ от получения, отсутствие по указанному адресу, истечение срока хранения корреспонденции в отделении связи и пр.), претензия считается врученной надлежащим образом и полученной по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты ее направления.

Если Стороны не могут прийти к соглашению, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с процессуальным законодательством РФ.

7.8. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

недействительность прочих его условий.

7.9. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. К настоящему договору прилагаются:
Приложение №1 Строительный план Объекта на [] этаже
Приложение № 2 Описание отделки Объекта

9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК - Общество с ограниченной ответственностью «ОАЗИС»
ИНН 6311080708 КПП 631601001
Адрес места нахождения: 443068, г. Самара, ул. Н-Панова, 6Б, литер Ъ
Почтовый адрес: 443068 г. Самара, ул. Н.Панова, 6Б, литер Ъ
тел. (846) 279-08-10, (846) 207-90-90
E-mail: bereg-as@bk.ru
Расчетный счет: 40702810254400034508
Банк: ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК: 043601607 Корр. счет: 30101810200000000607

ДОЛЬЩИК:

Паспорт серии X-№ код подразделения
Выдан: Отделом внутренних дел райисполкома г. Куйбышева Самары
Регистрация по адресу г. Самара, ул. дом кв.
Адрес почтовый:
Адрес места жительства:
Телефон для связи: 79.....без пробелов **ТЕЛЕФОН БРАТЬ ОБЯЗАТЕЛЬНО**
e-mail:

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

В.А. Сидорович
И.И. Филиппов
Ю.М. Зубков
М.П.

М
М

За СЫНА ДОЧЬ – Иванову расписывается законный представитель
ОТЕЦ МАТЬ – Иванова

М

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

Приложение № 1 к договору № [] - Лог от [] 2018 года
Строительный план Объекта на [] этаже

Приложение № 2 к договору № [] - Лог от [] 2018 года

Описание отделки по объекту:
Многоквартирный дом № 2 со встроенными нежилыми помещениями
(отделка квартир)

<i>Материал стен</i>	Наружные стены – железобетонные монолитные; керамзитобетонные блоки с наружным утеплением минераловатными плитами с последующей отделкой фасада.
<i>Межкомнатные, межквартирные перегородки</i>	Межкомнатные перегородки выполнены из керамзитобетонных блоков без отделки. Межквартирные перегородки – монолитные железобетонные, керамзитобетонные – без отделки
<i>Мусоропровод</i>	Мусороудаление по проекту из контейнерной площадки.
<i>Лифты</i>	2 ед.-пассажирский. 1 ед.-грузопассажирский.
<i>Благоустройство прилегающей территории</i>	Предусматривает благоустройство проездов, площадок, тротуаров, озеленения в границах отведенного земельного участка под застройку, малые архитектурные формы согласно ГП застройки.
<i>Высота потолков</i>	Не менее 2,7 м.
<i>Входная дверь</i>	Наружная дверь деревянная, индивидуального изготовления.
<i>Межкомнатные двери</i>	Не устанавливаются.
<i>Отделка стен</i>	Выравнивание наружных стен. Перегородки, выполненные из высококачественных штучных материалов без отделки.
<i>Отделка потолка</i>	Не предусмотрена.
<i>Отделка пола</i>	Санузлы-гидроизоляция, стяжка из цементно -песчаного раствора. На открытых (без остекления) балконах выполняется гидроизоляция и стяжка из цементно-песчаного раствора с уклоном наружу. В остальных помещениях подготовка и стяжка пола не предусмотрена. Утепление пола 1 этажа по проекту.
<i>Инженерные сети</i>	Стояки горячего и холодного водоснабжения с запорной арматурой, канализационные стояки с заглушками. Теплоснабжение-центральное. Система отопления двухтрубная горизонтальная с поквартирными распределителями на каждом этаже с приборами; устройство внутреннего пожаротушения; электрический ввод в помещение с установкой эл. щита.
<i>Приборы учета</i>	Опломбированный электросчетчик, счетчики ГВС и ХВС. Счётчик тепла на отопление квартиры расположен в коридоре МОП.
<i>Окна, балконные двери</i>	ПВХ белого цвета, с двухкамерным стеклопакетом. Все оконные конструкции жилых помещений открывающиеся, одна из створок поворотно-откидная. В кухнях оконный блок глухой, балконная дверь поворотно-откидная. Наружные оконные отливы, кроме остекленных балконов.
<i>Остекление балконов</i>	По проекту.
<i>Подоконники</i>	Не предусмотрены.
<i>Телевидение,</i>	Осуществляется и оплачивается дольщиком по индивидуальному

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

<i>телефонизация</i>	договору.
<i>Радиовещание</i>	Не предусмотрено.
<i>Разное</i>	Противопожарные мероприятия выполняются в полном объеме, согласно проекта.

Приложение № 2 к договору № [] - Лог от [] 2018 года

**Описание отделки по объекту:
Многоквартирный дом № 2 со встроенными нежилыми помещениями
(отделка нежилых помещений)**

<i>Материал стен</i>	Наружные стены – керамзитобетонные блоки с наружным утеплением минераловатными плитами с последующей отделкой фасада.
<i>Перегородки</i>	Перегородки выполнены из керамзитобетонных блоков без оштукатуривания.
<i>Мусоропровод</i>	Мусороудаление по проекту из контейнерной площадки.
<i>Грузоподъемное оборудование</i>	Не предусмотрено.
<i>Благоустройство прилегающей территории</i>	Предусматривает благоустройство проездов, площадок, тротуаров, озеленения в границах отведенного земельного участка под застройку согласно ГП застройки.
<i>Высота потолков</i>	Не менее 2,7 м.
<i>Входная дверь</i>	По проекту.
<i>Межкомнатные двери</i>	Не устанавливаются.
<i>Отделка стен</i>	Не предусмотрена.
<i>Отделка потолка</i>	Не предусмотрена.
<i>Отделка пола</i>	Не предусмотрена, утепление пола по проекту. Санузлы - гидроизоляция, стяжка из цементно-песчаного раствора.
<i>Инженерные сети</i>	Стояки горячего и холодного водопровода с запорной арматурой, канализационные стояки с заглушками, стояки отопления с приборами, устройство внутреннего пожаротушения.
<i>Электроснабжение</i>	Нежилые помещения электрофицированы по 2-й категории электроснабжения. Питание электроустановки осуществляется двумя кабельными линиями 0,4 кВ от ТП. На вводе в электрощитовой устанавливается вводнораспределительное устройство с распределительными панелями.
<i>Приборы учета</i>	Опломбированный учёт электроэнергии расположен в электрощитовой, счётчики ГВС и ХВС, приборы учёта тепловой энергии в тепловом пункте.
<i>Окна</i>	ПВХ белого цвета, с двухкамерным стеклопакетом. Наружные оконные отливы.
<i>Подоконники</i>	Не предусмотрены.
<i>Телевидение, телефонизация</i>	Осуществляется и оплачивается дольщиком по индивидуальному договору.
<i>Радиовещание</i>	Не предусмотрено.
<i>Разное</i>	Противопожарные мероприятия выполняются в полном объеме, согласно проекта.

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК: