

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№Д2-Ж-___/___-2019

городской округ Самара

две тысячи девятнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Стройтех» (ООО «Стройтех»), зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Красноглинскому району города Самары «03» сентября 2008 года, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1086319015298, ИНН/КПП 6319708840/631901001, адрес места нахождения: 443031, область Самарская, город Самара, проспект Кирова, дом 415, офис 217, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Кузьмина Олега Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(-ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и спортивный комплекс по адресу: г.Самара, Промышленный район, по пр.Кирова, ул.Молодежная, в соответствии с разрешением на строительство от 14.11.2016 года №63-301000-80-2016, именуемые в дальнейшем «Жилой дом», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства следующий объект долевого строительства, входящий в состав Жилого дома, именуемый в дальнейшем «Объект» – **квартиру**, определенную п.1.1.2. настоящего Договора.

1.1.1. Основные характеристики Жилого дома – **Жилой дом №2**: многоквартирный жилой дом, возводимый в составе многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, количество этажей – 25, этажность двадцать четыре этажа + подземный (технический) этаж на отметке минус 3.000 м. На подземном (техническом) этаже располагаются два помещения демонстрационных залов и технические помещения Жилого дома №2. На первом этаже (отм. 0.00 м.) Жилого дома №2 располагаются офисные помещения. Со второго по двадцать четвертый этаж в Жилом доме №2 располагаются жилые квартиры, имеющие лоджию или террасу или балкон с глухим пристенком. Общая площадь Жилого дома №2 – 14 657,26 кв.м., в том числе жилая часть: общая площадь 13 798,98 кв.м., жилая площадь 4 841,22 кв.м. и нежилые помещения, встроенные на отметке минус 3.000 м. и отметке 0.000 м.: общая площадь 858,28 кв.м. Благоустройство прилегающей территории – газоны, прогулочная зона с асфальтовыми дорожками, внутриквартальная дорога – въезд и выезд с ул.Молодежной (по генплану). Мусоропровод – нет, два лифта грузоподъемностью 1 000 кг вместимостью 13 человек и один лифт грузоподъемностью 400 кг вместимостью 5 человек. Террасы (переходные) – без остекления. Несущая конструкция – каркас из железобетона, наружные стены из мелкоштучных каменных материалов (керамзитных блоков), поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные плиты. Класс энергоэффективности А «Очень высокий», сейсмостойкость – район не сейсмичен.

1.1.2. Основные характеристики Объекта (квартиры): расположенное в Жилом доме №2 жилое помещение – _____ **комнатная квартира на _____ этаже, строительный номер _____, проектная общая площадь квартиры (без учета (при наличии) лоджии и/или балкона**

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»

Участник долевого строительства:

_____/О.А. Кузьмин

_____/_____

и/или террасы) _____ кв.м., в состав квартиры входят: жилая комната _____ кв.м., кухня _____ кв.м., коридор _____ кв.м., санузел _____ кв.м., лоджия _____ кв.м., проектная общая площадь квартиры (с учетом (при наличии) лоджии и/или балкона и/или террасы) составляет _____ кв.м., проектная общая площадь квартиры (с учетом (при наличии) лоджии с коэффициентом 0,5, балкона/террасы с коэффициентом 0,3) – _____ кв.м.

1.1.3. Объект передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем следующему описанию отделки: высота потолков – 2,7 м. от чистого пола (по проекту), наружная (входная) дверь – временная, деревянный каркас, обитый листами ДВП, межкомнатные двери – нет, отделка пола – стяжка облегченная керамзитобетонная, межкомнатные перегородки – пазогребневые плиты (или иные материалы согласно проектной документации), пластиковые окна и пластиковые двери на лоджию/балкон/террасу в переплетах из ПВХ с тройным остеклением (двухкамерный блок), наружные оконные отливы, электрический ввод с установкой щита учета электрической энергии, система отопления с установкой отопительных приборов согласно проекту, канализационные, водопроводные стояки согласно проекту, лоджии/балконы с остеклением профилем ПВХ в одно стекло, террасы – не остеклены, оборудование – не предусмотрено.

1.1.4. Стороны пришли к соглашению, что указанные конкретные вид, марка, производитель материалов/изделий/оборудования окон, дверей, покрытия стен, потолка, пола и т.п. (далее – материалы) Жилого дома и Объекта являются ориентировочными. Застройщик имеет право использовать как указанные, так и сходные по характеристикам материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий настоящего Договора.

1.2. Участник долевого строительства, в свою очередь, обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.3. Строительный план Объекта и место расположения Объекта на этаже в Жилом доме №2 указаны на поэтажном плане Жилого дома №2 (Приложение №1 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

1.4. Площадь Объекта на дату заключения Договора определяется Сторонами исходя из проектно-сметной документации. Для расчетов по настоящему Договору Сторонами принимается общая проектная площадь Объекта, в том числе с учетом площади балконов и/или лоджий (для балконов/террас с коэффициентом - 0,3, для лоджий с коэффициентом - 0,5) – _____ (_____) кв. м.

1.5. Сторонами согласовано, что площадь Объекта на дату заключения настоящего Договора определена проектно-сметной документацией (проектом) и после завершения строительства Жилого дома может иметь технически допустимые отклонения от проекта, не нарушающие потребительские качества Объекта.

1.5.1. Фактическая площадь Объекта подлежит уточнению после завершения строительства на основании данных обмера, проводимого органами технической инвентаризации.

1.6. Для строительства Жилого дома Застройщик использует следующие земельные участки:

- Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды (Договор №891 аренды земельного участка от 04.07.2014 года, Договор №7 о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды (перенайме) от 31.10.2014 года), кадастровый номер 63:01:0707001:36, расположенный по адресу: Самарская область, город Самара, Промышленный район, проспект Кирова, улица Молодежная, площадь 6 625 кв.м., предоставляемый для строительства жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и спортивного комплекса;

- Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»

Участник долевого строительства:

_____/О.А. Кузьмин

_____/_____

(Свидетельство о государственной регистрации права (повторное, взамен свидетельства о государственной регистрации права от 19.03.2015 года) серия АА №099379, дата выдачи 16.07.2015 года, документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 11.03.2015 года №8), кадастровый номер 63:01:0707001:619, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, площадь 2 200 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г.Самара, Промышленный р-н, по ул.Кирова, во 2-м Приволжском м/р-не.

1.7. Застройщик ведет строительство Жилого дома на основании следующих документов:

- Договор №891 аренды земельного участка от 04.07.2014 года, Договор №7 о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды (перенайме) от 31.10.2014 года;

- Договор купли-продажи земельного участка от 11.03.2015 года №8, свидетельство о государственной регистрации права (повторное, взамен свидетельства о государственной регистрации права от 19.03.2015 года), дата выдачи 16.07.2015 года;

- Разрешение на строительство объекта капитального строительства: №63-301000-80-2016 от 14.11.2016 года, выдано Министерством строительства Самарской области на срок 33 месяца до «14» августа 2019 года.

- Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте Застройщика по адресу: www.stroytech63.ru.

1.7.1. Информация о строительстве, проектная документация Жилого дома, а также проектная декларация, размещены в сети Интернет на сайте Застройщика по адресу: www.stroytech63.ru.

1.8. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Жилого дома. После приемки и ввода Жилого дома в эксплуатацию Жилому дому будет присвоен почтовый адрес.

2. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

2.1. Жилой дом, в составе которого находится Объект, должен быть введен в эксплуатацию и акт государственной комиссии должен быть подписан в срок не позднее третьего квартала 2019 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2. Объект должен быть передан Участнику долевого строительства в срок не позднее третьего квартала 2019 года.

Стороны установили, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязанности по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

2.3. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный в п.2.1. настоящего Договора срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства для строительства Объекта) составляет _____,00 (_____) рублей.

3.1.1. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (НДС не облагается) и денежных средств в размере 9 (Девяти) процентов от Цены Договора на оплату услуг Застройщика (НДС не облагается). При оплате Участником долевого строительства платежа/платежей в счет Цены Договора 9 (Девять) процентов от

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»

Участник долевого строительства:

_____/О.А. Кузьмин

_____/_____

каждой оплачиваемой суммы являются авансом по оплате стоимости услуг Застройщика. Акт приема-передачи Объекта признается Сторонами в качестве документа об оказании услуг Застройщика.

3.2. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства (за исключением стоимости услуг Застройщика), подлежат использованию Застройщиком только 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» (далее - Закон об участии в долевом строительстве):

1) строительство (создание) многоквартирных домов в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов, на уплату арендной платы за указанные земельные участки;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз является обязательным;

4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию сетей инженерно-технического обеспечения;

5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

6) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов;

7) возмещение затрат, связанных с регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

8) в иных целях, установленных Законом об участии в долевом строительстве.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п.3.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным способом, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, после регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

3.4. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного настоящим Договором срока внесения платежа Застройщик имеет право требовать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере и на условиях, определенных Законом об участии в долевом строительстве.

3.5. Изменение общей площади Объекта по данным обмера, проводимого органами технической инвентаризации, по сравнению с данными проектной документации, не является основанием для изменения цены Договора, какие-либо доплаты/возвраты денежных средств не производятся. Изменение общей площади Объекта по данным обмера, проводимого органами технической инвентаризации, в том числе более чем на 5% (Пять процентов), по сравнению с данными проектной документации, не является основанием для одностороннего расторжения настоящего договора Участником долевого строительства.

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»

Участник долевого строительства:

_____/О.А. Кузьмин

_____/_____

3.6. Участник долевого строительства обязан перед оплатой уточнять реквизиты Застройщика во избежание неправильного зачисления денежных средств по настоящему Договору.

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (либо части) стоимости Объекта признается дата поступления денежных средств Застройщику (на расчетный счет Застройщика/в кассу Застройщика и т.п., в зависимости от способа оплаты).

3.7. По взаимному соглашению Сторон оплата по настоящему Договору может производиться любыми не противоречащими действующему законодательству способами.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. *Застройщик обязуется:*

4.1.1. Организовать процесс строительства и осуществить финансирование строительства Жилого дома, обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.1.2. По письменному требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Жилого дома.

4.1.3. Обеспечить строительство Жилого дом в соответствии с действующими нормами и техническими условиями, утвержденными для строительства Жилого дома.

4.1.4. Обеспечить передачу Объекта Участнику долевого строительства в сроки, установленные настоящим Договором.

4.1.5. Не менее чем за месяц до наступления установленного срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а так же предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

В случае отсутствия Участника долевого строительства по указанному адресу или возвращения почтового уведомления по иным основаниям, не зависящим от Застройщика, Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом.

4.1.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по оплате по Договору, Застройщик направляет Участнику долевого строительства извещение (претензию) о необходимости погасить образовавшуюся задолженность и заплатить неустойку за ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

4.1.7. 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/кадастровый учет.

4.1.8. В случае расторжения настоящего Договора независимо от причин, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства денежные средства (за вычетом неустойки, пени, штрафных санкций, размера ущерба нанесённого Участником долевого строительства Застройщику и третьим лицам, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством, если таковые имеются) фактически выплаченные Застройщику.

4.2. *Участник долевого строительства обязуется:*

4.2.1. Своевременно и в полном объеме производить оплату по настоящему Договору.

4.2.2. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Жилого дома пропорционально доли Участника долевого строительства в общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт имущества, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом,

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»

Участник долевого строительства:

_____/О.А. Кузьмин

_____/_____

содержанию, текущему и капитальному ремонту, а также платы за коммунальные услуги, возникают с даты получения Объекта от Застройщика по Акту приема – передачи.

4.2.3. С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи Объекта заключить договор с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией) в целях обеспечения надлежащей эксплуатации, ремонта и содержания в надлежащем состоянии мест общего пользования и жилого дома в целом.

4.2.4. Принять от Застройщика по Акту приема – передачи Объект, указанный в п.1.1. настоящего Договора, в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения уведомления, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Объекта к приемке.

4.2.5. При отправлении уведомления по почте оно считается полученным Участником долевого строительства по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня его отправления.

4.2.6. Участник долевого строительства до получения Объекта по Акту приема-передачи не вправе производить перенос/снос внутриквартирных перегородок, дверных проемов, изменять место расположения санузлов, окон, дверей, места прохождения водопроводных и канализационных стояков, устанавливать непредусмотренные проектной документацией приборы отопления, горячего/холодного водоснабжения, электроприборы, изменять местоположение и материал инженерных сетей (в том числе без соблюдения установленного законодательством порядка). Устранение указанных и любых подобных нарушений производится за счет Участника долевого строительства.

4.2.7. После подписания Акта приема-передачи Объекта нести расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Объект, в том числе оплачивать государственные пошлины, регистрационные сборы и прочие расходы.

4.3. Совместно с Застройщиком предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора, в согласованный Сторонами срок. При неисполнении Участником долевого строительства условий настоящего пункта Застройщик в последующем не несет ответственности за любые последствия, которые могут возникнуть у Участника долевого строительства при регистрации права собственности на Объект.

4.3.1. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, по причинам, не предусмотренным Законом о долевом участии в строительстве, при согласии Застройщика на указанное расторжение, Застройщик имеет право требовать с Участника долевого строительства уплаты Застройщику штрафа в размере 10 (Десяти) процентов цены настоящего Договора, при этом Застройщик имеет право удержать указанный штраф из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства, а также имеет право требовать возмещения в полном объеме причиненных убытков сверх выплаты штрафа.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема – передачи.

5.2. Передача Объекта осуществляется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в срок, установленный настоящим Договором. Застройщик имеет право не передавать подлежащий передаче Объект до выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате в полном объеме.

5.3. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания установленного срока приемки Объекта вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта. При этом

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»

Участник долевого строительства:

_____/О.А. Кузьмин

_____/_____

риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта.

6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА

6.1. Передаваемый Объект должен соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

6.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с Законом о долевом участии в строительстве.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется с даты передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный срок исчисляется с даты подписания первого Акта приема-передачи, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства по Жилому дому.

6.5. Все обнаруженные в течение сроков, указанных в п.п.6.3, 6.4. настоящего Договора недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение трех месяцев с даты уведомления его Участником долевого строительства об указанных недостатках, если иной срок не установлен Сторонами.

6.6. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора.

6.7. Гарантийные обязательства Застройщика действительны при условии соблюдения Участником долевого строительства и/или эксплуатирующей организацией правил эксплуатации Объекта, Жилого дома, комплекса технологических сооружений.

6.8. Действие гарантийных обязательств не распространяется на случаи переноса Участником долевого строительства инженерных коммуникаций, сооружений и оборудования, переоборудования и/или перепланировки Объекта и/или т.п. действий.

6.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с даты государственной регистрации настоящего Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Жилого дома, в составе которого будет находиться Объект, следующие земельные участки, а также строящийся на указанных земельных участках Жилой дом:

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»

Участник долевого строительства:

_____/О.А. Кузьмин

_____/_____

- Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды (Договор №891 аренды земельного участка от 04.07.2014 года, Договор №7 о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды (перенайме) от 30.10.2014 года), кадастровый номер 63:01:0707001:36, расположенный по адресу: Самарская область, город Самара, Промышленный район, проспект Кирова, улица Молодежная, площадь 6 625 кв.м., предоставляемый для строительства жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и спортивного комплекса;

- Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права (повторное, взамен свидетельства о государственной регистрации права от 19.03.2015 года) серия АА №099379, дата выдачи 16.07.2015 года, документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 11.03.2015 года №8), кадастровый номер 63:01:0707001:619, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, площадь 2 200 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г.Самара, Промышленный р-н, по ул.Кирова, во 2-м Приволжском м/р-не.

7.2. 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».

7.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и Законом о долевом участии в строительстве неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, при этом, при внесении Участником долевого строительства платежа в первую очередь погашаются начисленные пени, оставшаяся часть суммы, внесенной с просрочкой, засчитывается в счет оплаты цены Договора.

8.3. Оплата неустойки (пени) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащего выполнения обязательства.

8.4. В случае если в соответствии с Договором уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

8.5. В случае если в соответствии с Договором уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

8.6. При расторжении настоящего Договора по основаниям неоплаты Участником

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»

Участник долевого строительства:

_____/О.А. Кузьмин

_____/_____

долевого строительства Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства утрачивает право на приобретение Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

8.7. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными при уплате в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

8.9. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

Обстоятельствами непреодолимой силы являются: землетрясение, пожары, наводнения и другие стихийные бедствия, экономические кризисы, дефолты, а также забастовки, военные действия любого характера, террористические акты, изменения действующего законодательства, правительственные постановления или распоряжения государственных органов и органов местного самоуправления, а также действия или бездействие других учреждений и организаций, непосредственно влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору и ухудшающие положение Сторон, иные события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и/или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Сторона для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору в срок не позднее 10 (Десять) календарных дней обязана известить об этом другую Сторону в письменном виде с приложением соответствующих документов. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права считать их определенной причиной невыполнения условий настоящего Договора.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

9.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон в случаях и в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством. Соглашение о расторжении договора подлежит государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

9.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок, на 2 (Два) месяца;

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»

Участник долевого строительства:

_____/О.А. Кузьмин

_____/_____

- Неисполнение Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок или соразмерному уменьшению цены Договора, возникших у Застройщика вследствие строительства Объекта с отступлениями от условий Договора и/или нарушению обязательных требований, приведшим к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования;

- Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.5. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- Прекращения или приостановления строительства Жилого дома, в состав которого входит Объект, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику долевого строительства;

- Существенного изменения проектной документации строящегося Жилого дома, в состав которого входит Объект, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

- В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.6. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.9.4. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.9.5. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.7. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных п.п.8.4., 8.5. настоящего Договора.

9.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с даты государственной регистрации Договора до даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»

Участник долевого строительства:

_____/О.А. Кузьмин

_____/_____

нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

10.3. Уступка прав по настоящему Договору третьим лицам осуществляется Участником долевого строительства при условии предварительного письменного согласия Застройщика, с соблюдением следующего порядка:

10.3.1. Сторона, приобретающая права по договору уступки прав требования или по договору уступки и перевода долга, обязана в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания указанного договора явиться к Застройщику с подлинными экземплярами настоящего Договора и договора уступки прав для регистрации перемены лиц в обязательстве в целях получения Уведомления для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области об отсутствии возражений Застройщика против замены лиц по настоящему Договору.

10.3.2. После получения от Застройщика Уведомления об отсутствии возражений Сторона, ставшая правопреемником по настоящему Договору, и Участник долевого строительства обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области для регистрации договора уступки прав (договора уступки права и перевода долга) по настоящему Договору.

10.3.3. В течение 10 (Десяти) календарных дней после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области перехода права по настоящему Договору правопреемник обязан представить Застройщику документ, подтверждающий регистрацию договора уступки прав по настоящему Договору.

10.3.4. В случае уступки прав по настоящему Договору третьим лицам Участник долевого строительства окончательно передает им подлинный экземпляр настоящего Договора после окончания взаимных расчетов с указанными лицами.

10.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства и правопреемником условий настоящего параграфа Договора, Застройщик не несет ответственности за последствия, которые могут возникнуть при передаче Объекта по Акту приема-передачи и последующей регистрации права собственности на Объект.

10.5. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с оформлением документов по уступке прав по настоящему Договору третьему лицу.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Настоящим Участник долевого строительства: **гражданин(-ка) Российской Федерации** _____, *паспорт гражданина Российской Федерации серия* __ __ *№* _____, *выдан* _____ *года, код подразделения* ____, *зарегистрированный(-ая) по адресу:* г.Самара, _____ *свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие на обработку и (или) организацию обработки* Застройщиком: **Обществом с ограниченной ответственностью «Стройтех» (ООО «Стройтех»), ОГРН 1086319015298, ИНН/КПП 6319708840/631901001, адрес места нахождения: 443031, область Самарская, город Самара, проспект Кирова, дом 415, офис 217** своих персональных данных. Согласие Участника долевого строительства дается на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку и (или) организацию обработки Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, а именно совершение следующих действий: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, при этом понятия, условия, способы и порядок обработки персональных данных установлены Федеральным законом от 27.07.2006 года №152-ФЗ.

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»

_____/О.А. Кузьмин

Участник долевого строительства:

_____/_____

11.2. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику Участником долевого строительства: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, паспортные данные, контактные телефоны (домашний, рабочий, мобильный), адрес регистрации, фактический/почтовый адрес проживания, иная информация, относящаяся к Участнику долевого строительства, необходимая в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

11.3. Участник долевого строительства также дает согласие Застройщику и иным лицам, получившим на основании указанного в настоящем разделе Договора согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных, доступ к персональным данным Участника долевого строительства, на раскрытие третьим лицам и распространение персональных данных Участника долевого строительства.

11.4. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано на срок действия настоящего Договора, а также на срок 5 (Пять) лет с окончания срока действия настоящего Договора. Участник долевого строительства вправе отозвать свое согласие путем направления письменного уведомления. Согласие на обработку персональных данных будет считаться отозванным с даты получения Застройщиком указанного уведомления. Участнику долевого строительства разъяснены и понятны последствия (в том числе возможно негативные) отзыва согласия на обработку персональных данных.

11.5. Участник долевого строительства подписанием настоящего раздела Договора согласно п.11.6. Договора подтверждает, что настоящее согласие на обработку персональных данных является конкретным, информированным, сознательным. Подписанием настоящего раздела Договора согласно п.11.6. Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснены и известны его права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за представление ложных сведений. Юридические последствия отказа в даче согласия на обработку персональных данных Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

11.6. Подпись Участника долевого строительства, подтверждающее указанное в настоящем разделе Договора согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных: _____/_____.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Участник долевого строительства обязуется письменно извещать Застройщика об изменении адреса, и т.п. реквизитов в течение 10 (Десяти) календарных дней, в противном случае при направлении корреспонденции по любому адресу, указанному в настоящем Договоре, соответствующая Сторона считается надлежаще извещенной.

12.3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение суда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, которые подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с даты регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области.

12.5. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, из которых два экземпляра Застройщику, один – Участнику долевого строительства и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области.

К настоящему Договору прилагается: План Объекта - Приложение №1.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»

Участник долевого строительства:

_____/О.А. Кузьмин

_____/_____

Застройщик: ООО «Стройтех»	Участник долевого строительства:
<p>Адрес местонахождения: 443031, г.Самара, проспект Кирова, дом 415, офис 217; ИНН/КПП 6319708840/631901001 ОГРН 1086319015298 р/с 40702810754020002300 в Поволжском банке ПАО «Сбербанк России», г.Самара к/с 30101810200000000607, БИК 043601607</p>	<p>_____ года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации серия ____ № _____, выдан _____</p> <p>_____ года, код подразделения _____, Адрес места регистрации: _____, г. Самара, _____</p> <p>Почтовый адрес для корреспонденции: _____, г. Самара, _____.</p>
<p>Директор ООО «Стройтех» _____/О.А. Кузьмин</p>	<p>_____ _____/_____</p>

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»
_____/О.А. Кузьмин

Участник долевого строительства:
_____/_____

Приложение №1 к договору №Д2-Ж-___/___-2019 от __.__.2019 г.

Застройщик:
Директор ООО «Стройтех»
_____/О.А. Кузьмин

Участник долевого строительства:
_____/_____