# **Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_**

# **долевого участия в строительстве**

г. Самара «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Поволжская строительная корпорация», именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», в лице генерального директора Ормашова А.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_г.р., паспорт \_\_\_ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г., именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые, «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие по завершению строительства многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса (пересечение с улицей Владимирской) (далее - «Объект»), в части *Квартиры* № (строит.) \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже, общей площадью (без учета площади балконов и/или лоджий) \_\_\_\_\_\_ кв.м., в том числе жилой \_\_\_\_ кв.м., фактической суммарной (подлежащей оплате) площадью, включающей площадь балконов и/или лоджий (с понижающими коэффициентами) \_\_\_\_ кв.м., в том числе площадь балконов и/или лоджий (с понижающими коэффициентами) \_\_\_\_ кв.м., именуемая в дальнейшем «*Квартира*».

1.2. Общая площадь и планировка *Квартиры* по настоящему Договору определена проектно-сметной документацией и подлежит уточнению после завершения строительства по фактическим данным обмера общей площади на основании технического паспорта (иной технической документации).

1.3. Ориентировочный срок окончания строительно-монтажных работ и ввода в эксплуатацию многоэтажного жилого дома 01 ноября 2019г. Срок передачи Квартиры Участнику – в течение одного месяца со дня получения Разрешения на ввод многоэтажного жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 01 ноября 2019г.

1.4. Основание сделки и привлечения денежных средств Участника:

* Договор аренды № 85а земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от 14.05.2018г.;
* Соглашение от 27.02.2017г. о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 09.04.2014 № 874 (далее по тексту договора – Соглашение от 27.02.2017г.);
* Дополнительное соглашение от 27.03.2017г. к Соглашению от 27.02.2017г. о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 09.04.2014г. №874;
* Соглашение с инвестором от 02.05.2017г., имеющим намерение реализовать масштабный инвестиционный проект в целях обеспечения жилыми помещениями участников долевого строительства многоквартирных домов, включенных в перечень проблемных объектов, который определен Правительством Самарской области, и (или) сведения о которых содержаться в реестре граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, сформированный в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сентября 2013 года №403 (далее по тексту договора – Соглашение с инвестором от 02.05.2017г.);
* Разрешение на строительство № 63-301000-254-2017 от 30.11.2017г.

1.5. Заказчик-Застройщик гарантирует, что доля в строительстве, которая будет являться предметом настоящего Договора, ранее никому не переуступлена, не заложена, не продана, не является предметом спора по иску иных лиц.

2. Сумма договора и порядок расчетов

2.1. Для расчетов по настоящему договору сторонами принимается общая площадь Квартиры в размере \_\_\_\_\_ кв.м. с учетом площади лоджий и/или балконов (с применением понижающих коэффициентов).

Общая стоимость *Квартиры*, указанной в пункте 1.1 настоящего договора, составляет **\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп. и складывается из:

1) цены, в размере \_\_\_\_\_ руб., фактически уплаченной *ФИО дольщика* за участие в долевом строительстве на основании:

- договора о долевом участии в строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_\_г., заключенного между ООО «Кросс» и *ФИО дольщика*;

2) софинансирования в размере \_\_\_\_\_ руб. 00 коп. (по 8 153 руб. 12 коп./кв.м за площадь квартиры, стоящей под № \_\_\_\_ в списке требований о передаче жилого помещения в соответствии с Соглашение от 27.02.2017г., которая составляет – \_\_\_\_\_\_ кв.м.)

Размер денежных средств, указанных в подпункте 2 п. 2.1. настоящего договора и подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп. и оплачивается Участником Заказчику-Застройщику в течение **трех дней после государственной регистрации настоящего договора**.

 Денежные средства, направляемые Участником на строительство *Квартиры,* НДС не облагаются.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником за 1 квадратный метр *Квартиры,* является фиксированным и изменению не подлежит. Данное условие действительно при соблюдении Участником сроков и порядка оплаты.

2.3. В цену одного квадратного метра входят затраты по проектированию, строительству и вводу Объекта в эксплуатацию.

 2.4. Заказчик-Застройщик не несет ответственности за изменение площади *Квартиры* в результате ее перепланировки или отделки. В случае расхождения сведений технической документации Заказчика-Застройщика с технической документацией Участника, стороны пришли к соглашению считать верным данные Заказчика-Застройщика. Разница площадей между ранее приобретенной Участником квартирой (подпункт 1 п. 2.1 настоящего договора) и *Квартирой*, по настоящему договору, не влечет возникновения обязательств по проведению дополнительных взаиморасчетов между Заказчиком-Застройщиком и Участником.

 2.5. Участник обязуется оплатить полную стоимость *Квартиры*, включая площадь балконов и/или лоджий, в сроки указанные в настоящем Договоре.

2.6. Оплата по настоящему Договору производится путем перечисления Участником денежных средств на расчетный счёт Заказчика-Застройщика, согласно реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

2.7. За выполнение Заказчиком-Застройщиком своих обязанностей по настоящему договору в цену договора, указанную в п.2.1. настоящего Договора, входят денежные средства направленные Участником по возмещению всех затрат Заказчика-Застройщика по строительству, а также денежные средства на оплату услуг Заказчика-Застройщика.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Заказчик-Застройщик обязуется:

 3.1.1. Принять от Участника оплату за *Квартиру*.

3.1.2. Передать Участнику по акту приема-передачи *Квартиры*, указанной в п.1.1. настоящего Договора. Участник обязан в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента уведомления Заказчиком-Застройщиком о необходимости принятия *Квартиры* подписать акт приема-передачи *Квартиры*. При уклонении Участника от принятия *Квартиры* Заказчик-Застройщик по истечении 2 месяцев вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче *Квартиры.* Непринятие Участником *Квартиры* в указанный срок не освобождает его от уплаты коммунальных платежей, при этом риск случайной гибели *Квартиры* признается перешедшими к Участнику.

3.1.3. Предоставить Участнику все имеющиеся у Заказчика-Застройщика документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в регистрирующий орган.

3.2. Заказчик-Застройщик имеет право задержать передачу *Квартиры*, указанной в п.1.1. настоящего Договора, до полного выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Произвести своевременно оплату *Квартиры* в соответствии со всеми условиями настоящего Договора.

3.3.2. Незамедлительно информировать Заказчика-Застройщика об изменении сведений, идентифицирующих Участника.

3.3.3 Оплатить все расходы, возникающие в связи с государственной регистрацией Основного договора и самостоятельно зарегистрировать настоящий Договор с участием представителя Заказчика-Застройщика.

3.3.4. Самостоятельно и за свой счет оформить право собственности на *Квартиру*. Постановка *Квартиры* на кадастровый учет осуществляется за счет Участника и оплачивается последним в течение 10 календарных дней после уведомления Участника Застройщиком о таковой постановке.

3.3.5. Не осуществлять самовольную перепланировку *Квартиры*, не производить изменения и переделки местоположения электрооборудования и приборов их учета, не переносить проектные стояки отопления, канализации и водоснабжения до момента сдачи дома Государственной инспекции строительного надзора Самарской области и без согласования с Заказчиком-Застройщиком.

3.3.6. Размещать внешний агрегат системы кондиционирования только в специально отведенных местах;

3.3.7. До получения  *Квартиры* по акту приема-передачи Участник не имеет права без разрешения Заказчика-Застройщика находиться на строительной площадке (в строящемся *многоэтажном жилом доме*), производить отделочные и иные работы в *Квартире*, пользоваться *Квартирой*.

3.3.8. Участник имеет право приступить к отделочным работам в *Квартире* только с письменного согласия Заказчика-Застройщика после подписания акта приема-передачи *Квартиры*. В случае самовольной установки входной двери и самовольного занятия *Квартиры* Заказчик-Застройщик вправе вскрыть дверь без согласования с Участником. После подписания акта приема-передачи *Квартиры* обязанность по уплате коммунальных платежей, и иных расходов по содержанию *многоэтажного жилого дома* и придомовой территории возлагается на Участника в соответствии с пунктом 3.3.9. настоящего договора. После подписания акта приема-передачи *Квартиры*, ответственность за сохранность *Квартиры*, оборудования и имущества, находящегося в *Квартире* переходит на Участника.

3.3.9. После подписания акта приема-передачи *Квартиры* и после получения разрешения на ввод *многоэтажного жилого дома* в эксплуатацию, обязанность по уплате коммунальных платежей, расходов по содержанию *многоэтажного жилого дома* и придомовой территории возлагается на Участника пропорционально его доли от общей площади всего Объекта. В случае оплаты Заказчиком-Застройщиком либо эксплуатирующей организацией указанных в настоящем пункте платежей, Участник обязан их компенсировать в полном объеме на основании выставленных счетов. Участник обязан выплатить компенсацию расходов, указанных в данном пункте Договора, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения счета. В случае просрочки оплаты Участником платежей по содержанию *многоэтажного жилого дома* и придомовой территории более чем на 20 (Двадцать) календарных дней, Заказчик-Застройщик либо эксплуатирующая организация вправе отключить *Квартиру* Участника от систем электро-, водоснабжения. Повторное подключение *Квартиры* к указанным видам снабжения производится за счет Участника и по согласованию с Заказчиком-Застройщиком.

3.3.10. Не позднее двух месяцев после регистрации Объекта Заказчиком-Застройщиком в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировать право собственности на вышеуказанную *Квартиру.*

3.4. Участник вправе уступить свои права по настоящему договору третьему лицу по письменному согласованию с Заказчиком-Застройщиком и при условии принятия третьим лицом всех обязательств Участника. Уступка прав по настоящему Договору возможна только при условии полной оплаты *Квартиры* согласно условиям настоящего Договора.

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

Переуступка прав по настоящему договору третьим лицам и обеспечение обязательств Участника перед третьими лицами залогом прав, предоставленных настоящим договором, допускается при письменном согласии Застройщика с соблюдением следующего порядка:

- Сторона, уступающая свои права по настоящему договору, обязана подать заявление Застройщику с указанием данных лица, принимающего права и обязанности по настоящему договору, а также цены переуступаемых прав и обязанностей. Заказчик-Застройщик обязуется подготовить соответствующий договор, либо выдать Участнику соответствующее согласие на замену лица в настоящем договоре. При этом Участник в момент получения соответствующего договора уступки прав и обязанностей, либо согласия на замену лица в обязательстве, обязан выплатить Застройщику за услуги, оказываемые по переоформлению документов вознаграждение в размере 1 (одного) % от суммы договора переуступки, но не менее 10 000 (Десяти тысяч) рублей.

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

3.6. Участник вправе требовать от Заказчика-Застройщика возмещения причиненных убытков, в случае предоставления доказательств причинения указанных убытков Заказчиком-Застройщиком, но не более 10 000 (Десяти тысяч) рублей. Также Участник имеет право на взыскание неустойки в случае пропуска Заказчиком-Застройщиком срока окончания строительства более чем на 6 месяцев.

1. **Ответственность сторон**

4.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

 4.2. Стороны не несут ответственность за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются события, за возникновение которых стороны не отвечают и на которые они не имеют возможности оказывать влияние, в том числе: стихийные

 бедствия (пожары, наводнения, землетрясения и т.д.); экстремальные ситуации общественной жизни (военные действия, массовые заболевания-эпидемии, забастовки и т.д.); акты государственных органов или органов местного самоуправления нормативного характера, делающие невозможным для сторон исполнение обязательств по договору и т.д.

 4.3. За нарушение требований, предусмотренных п. 3.3.5. настоящего договора, Участник уплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 10% от суммы договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, и возмещает в полном объеме затраты, возникшие у Заказчика-Застройщика и третьих лиц в связи с нарушением Участником указанных требований. Участник за счет собственных средств восстанавливает планировку и состояние внутренних коммуникаций в соответствии с требованиями проекта. В случае возникновения ущерба для третьих лиц, вызванных самовольными действиями Участника по перепланировке и переносу коммуникаций, он обязан компенсировать их в полном объеме в соответствии с действующим законодательством. Если же самовольная перепланировка стала следствием ухудшения несущей конструкции здания, Заказчик-Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор, уведомив об этом Участника, и возвратить внесенные им денежные средства без каких-либо компенсаций, за минусом расходов, понесенных на восстановление конструкций помещения.

4.4. В случае нарушения Участником сроков оплаты, указанных в настоящем договоре, начисляются пени в размере 5 % от суммы договора за каждый день просрочки, начиная с первого дня просрочки.

 4.5. Заказчик-Застройщик не несет ответственности за недостатки *Квартиры*, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также при процессе его эксплуатации либо в следствие ненадлежащего ремонта, проведенного участником строительства.

 4.6. В обеспечение исполнения обязательств Заказчик-Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора право аренды на земельный участок (кадастровый номер земельного участка 63:01:0109002:1756) и строящийся на этом земельном участке многоэтажный жилой дом (объекты недвижимости) считаются находящимися в залоге у Участника.

1. **Срок действия и условия расторжения договора**

5.1. Договор вступает в силу с даты подписания сторонами и действует до полного выполнения сторонами обязательств по договору, в том числе до полной оплаты пени и штрафов.

5.2. Договор не может быть расторгнут или изменен в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

5.3. Заказчик-Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор с Участником в случае нарушения Участником сроков платежей, установленных настоящим Договором, более чем на 3 (три) месяца или при систематическом нарушение сроков платежей (более чем три раза в течение 12 месяцев), Заказчик-Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

 При расторжении договора по условиям, предусмотренным настоящим пунктом, Заказчик-Застройщик удерживает с Участника сумму в размере 10% от стоимости настоящего Договора.

5.4. В случае расторжения договора по инициативе Участника, в случаях установленных законодательством, Заказчик-Застройщик возвращает Участнику все ранее внесенные денежные средства после продажи третьему лицу доли, указанной в п.1 настоящего договора, за вычетом 10% от расчетной суммы настоящего договора, исходя из стоимости одного квадратного метра сложившегося у Заказчика-Застройщика на дату расторжения настоящего договора. Либо Заказчик-Застройщик по своему усмотрению предоставляет Участнику *Квартиру,* стоимостью равной сумме подлежащей возврату.

1. **Дополнительные условия**

6.1. *Квартира* считается готовой к передаче Участнику при условии выполнения следующих работ:

* установка оконных блоков;
* установка временной входной двери из ДВП;
* монтаж стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации (без установки сантехнического оборудования и разводки по квартире);
* монтаж системы отопления (без окраски приборов и трубопроводов);
* установка счетчиков холодного и горячего водоснабжения и электроснабжения;
* ввод силового кабеля в *Квартиру*.

*Квартира* передается Участнику без какой-либо отделки (без черновых/чистовых работ): без устройства стяжки пола, без оштукатуривания стен, без устройства электрической проводки, без остекления балконов/лоджий.

6.2. Гарантийный срок на *Объект долевого строительства* составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав *Объекта долевого строительства* составляет три года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче *Объекта долевого строительства.*

6.3. Любые изменения условий настоящего Договора и дополнения к нему оформляются дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Заказчиком-Застройщиком объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

6.4. В целях исполнения п. 1.4 Соглашения с инвестором от 02.05.2017г., после государственной регистрации настоящего договора, право требования, возникшее у Участника по ранее заключенному договору участия в долевом строительстве (иному договору) с ООО «Кросс» (ИНН 6315517876, ОГРН 1036300445114) переходит к Заказчику-Застройщику, и является исполненным в полном объеме.

6.5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.6. Споры между сторонами, неурегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, с обязательным предварительным заявлением-претензией, срок рассмотрения которой 30 дней с момента получения.

6.7. Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для его регистрации в регистрирующем органе.

6.8. Передача *Квартиры* Участнику по акту приема-передачи свидетельствует о выполнении Заказчиком-Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.9. Право собственности на указанную *Квартиру* возникает с момента государственной регистрации права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Приложение**

7.1. План *Квартиры* № \_\_\_\_(строит.) – на 1 листе.

7.2. Основные характеристики многоквартирного дома (Объекта) и жилого (нежилого) помещения (Квартиры)

7.3. Копия договора о долевом участии в строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_\_г., заключенного между ООО «Кросс» и *ФИО дольщика*;

1. **Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Заказчик - Застройщик»****ООО «Поволжская строительная корпорация» (ООО «ПОСКО»)**443080, г. Самара, Московское шоссе, д. 43, 3 этаж, пом. 29нОГРН 1166313051695ИНН 6316217071 КПП 631601001Р/с 40702810054400038377 Поволжский банк ПАО СБЕРБАНКК/с 30101810200000000607БИК 043601607**Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ормашов А.А.** | **«Участник»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_г.р. Паспорт \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г.Место регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

# *Приложение к Договору №* *\_\_\_\_\_\_\_*

**План Квартиры № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.А. Ормашов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Приложение к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_*

**Основные характеристики многоквартирного дома (Объекта) и жилого (нежилого) помещения (Квартиры)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Этажность многоквартирного дома, в котором расположена Квартира | 20 |
| 2 | Общая площадь многоквартирного дома, в котором расположена Квартира | 24271,22 кв.м |
| 4 | Материал наружных стен многоквартирного дома, в котором расположена Квартира | кирпич |
| 5 | Материал поэтажных перекрытий многоквартирного дома, в котором расположена Квартира | сборные ж/б плиты |
| 6 | Класс энергоэффективности многоквартирного дома, в котором расположена Квартира | А+ |
| 7 | Класс сейсмостойкости многоквартирного дома, в котором расположена Квартира | 6 баллов |
| 8 | Адрес расположения многоквартирного дома | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, улица Владимирская/пр. Карла Маркса |
| 8 | Назначение Квартиры | Жилое помещение |
| 9 | Этаж, на котором расположена Квартира |  |
| 10 | Общая площадь Квартиры | Без учета балконов/лоджий – \_\_\_\_ кв.м, с учетом балконов/лоджий (с понижающим коэффициентом) \_\_\_\_ кв.м |
| 11 | Количество и площадь комнат в Квартире: | \_\_ (\_\_\_) комнат, площадью – \_\_\_\_ кв.м |
| 12 | Количество и площадь подсобных помещений в Квартире | \_\_\_ (\_\_\_) балкон/лоджия, площадью (с понижающим коэффициентом) – \_\_\_\_ кв.мкоридор - \_\_\_\_\_ кв.мсан. узел – \_\_\_\_\_ кв.мкухня – \_\_\_\_\_\_ кв.м |
| 13 | Количество и площадь иных (кроме подсобных) нежилых помещений в Квартире |  Отсутствуют |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.А. Ормашов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_**