

**ДОГОВОР № \_\_\_\_/З-В**  
**долевого участия в строительстве**  
**многоквартирного жилого дома**

г. Тольятти

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СК СТРОИЖ»** (юридический адрес: 445037 РФ, Самарская область, г. Тольятти ул. Фрунзе, д. 10А, оф. 12-29, ОГРН 1116382000954 ИНН 6382061187 КПП 632101001), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Кузнецова Алексея Петровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Ф.И.О. участника долевого строительства** « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ . \_\_\_\_ г.р. паспорт \_\_\_\_ № \_\_\_\_ выдан \_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ г., зарегистрирован (-а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением других лиц построить жилой дом поз.3 по адресу: **Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, Автозаводский район, улица Революционная, дом 51** в составе многоквартирных многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения, (далее по тексту «дом») и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность при условии надлежащего исполнения им своих обязательств \_\_\_\_\_ комнатную квартиру № \_\_\_\_, расположенную на \_\_\_\_ этаже дома, проектной общей площадью (без учета площади лоджии) – \_\_\_\_\_ кв.м, оплачиваемой площадью (с учетом ½ площади лоджии) – \_\_\_\_\_ кв.м. (далее по тексту «Объект долевого строительства»).

Характер отделки Объекта долевого строительства оговорен в ведомости отделочных работ (Приложение № 1 к настоящему договору).

Схема расположения Объекта долевого строительства указана в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего договора.

1.3. После завершения строительства дома общая и оплачиваемая площадь передаваемого Объекта долевого строительства будут откорректированы на основании замеров БТИ в соответствии с данными технического плана на построенный многоквартирный дом.

1.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.5. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию дома – не позднее 2-го квартала 2019 года.

### 2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

2.1. Правовыми основаниями к заключению настоящего договора являются:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 63-63/009-63/009/302/2015-6797/1, выдано 19 ноября 2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области;

- разрешение на строительство № 63-302-1001-2016, выдано 06.06.2016 г. Мэрией г.о. Тольятти;

- проектная декларация, размещенная на сайте Застройщика. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на дом.

2.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок с кадастровым (условным) номером: 63:09:0101179:568 по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Юбилейная, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

Обязательства застройщика по передаче Объекта долевого строительства участнику долевого строительства обеспечиваются страхованием гражданской ответственности застройщика путем заключения договора страхования гражданской ответственности. Перед заключением настоящего договора участник долевого строительства ознакомился с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика, до него доведены сведения о страховой компании, с которой заключен договор страхования, а также ему был передан экземпляр договора страхования гражданской ответственности, по которому он является выгодоприобретателем.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, определяется как произведение оплачиваемой площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. Объекта долевого строительства.

3.2. На дату подписания договора цена настоящего договора определяется из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. за 1 кв.м. и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе:

- денежные средства на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.

- денежные средства на оплату услуг Застройщика – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., что составляет 4 % от общей цены договора.

В случае получения экономии по результатам строительства дома, она будет также являться вознаграждением Застройщика.

3.3. Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

1) в случае существенного увеличения затрат на строительство. При этом под существенным увеличением понимается увеличение более чем на 5% по сравнению с первоначальной стоимостью затрат на строительство. В этом случае стоимость дополнительных затрат на строительство распределяется на Участника долевого строительства пропорционально оплачиваемой им площади Объекта долевого строительства;

2) после завершения строительства дома в случае изменения оплачиваемой площади Объекта долевого строительства по данным технического плана на многоквартирный дом. В случае, если по данным технического плана на дом оплачиваемая площадь Объекта долевого строительства превысит оплачиваемую площадь, указанную в п. 1.3. настоящего договора, Участник долевого строительства производит оплату дополнительной площади, исходя из цены кв.м., указанной в п. 3.2. договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения письменного уведомления об этом от Застройщика.

3.4. Цена договора, указанная в п.3.2. договора, должна быть оплачена Участником долевого строительства после регистрации настоящего договора в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Расчеты по настоящему договору осуществляются путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. Расходы на государственную регистрацию договора, изменений к нему и права собственности на построенный Объект долевого строительства не входят в цену договора, оговоренную п.3.2, и возлагаются на Участника долевого строительства.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

*4.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:*

4.1.1. Зарегистрировать настоящий договор в установленном законом порядке.

4.1.2. Обеспечить целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему договору.

4.1.3. Обеспечить строительство Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, обязательными требованиями технических регламентов в установленные настоящим договором сроки.

4.1.4. Контролировать ход работ по строительству.

4.1.5. Получить разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в установленные настоящим договором сроки.

4.1.6. По окончании строительства совершить необходимые действия по оформлению документов, необходимых для регистрации Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие прав третьих лиц на Объект долевого строительства.

*4.2. Застройщик вправе:*

4.2.1. Представлять интересы Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего договора, перед подрядчиками и соответствующими государственными органами и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

4.2.2. Расходовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства на цели, связанные со строительством дома и находящегося в нем Объекта долевого строительства.

*4.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:*

4.3.1. Своевременно оплатить цену настоящего договора.

4.3.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности передать законченный строительством Объект долевого строительства.

4.3.3. До получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства.

4.3.4. Нести затраты по содержанию и риск случайной гибели Объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.3.5. В течение двух месяцев с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства подать документы на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

#### **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются только после оплаты цены договора в полном объеме в соответствии с разделом 3 настоящего договора, по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

5.2. При полной оплате цены договора Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее чем через 3 (три) месяца с

момента получения в установленном порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства о готовности передать Объект долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства дома и о готовности передать Объект долевого строительства, обязан явиться для приемки в срок, указанный в сообщении Застройщика и принять Объект долевого строительства в течение 2 (двух) дней. В случае нарушения указанных сроков Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,01% от цены настоящего договора за каждый день просрочки.

5.5. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается на несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания акта о передаче Объекта Долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, определенного для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства дома либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям настоящего договора, положениям технических регламентов, обязательных к применению, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, требований технических или градостроительных регламентов, проектной документации, приведшими к ухудшению его качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания (иного использования, предусмотренного настоящим договором), Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить причиненные убытки.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также возмещает в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, действуя в соответствии со статьей 9 Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

7.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта о передаче Объектов.

8.3. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Стороны могут расторгнуть настоящий договор по соглашению между собой, а также в случаях и в порядке, предусмотренном законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что строящиеся на земельном участке объекты электросетевого хозяйства не будут являться общим имуществом дома и у него не возникнет право собственности на эти объекты.

10.2. В вопросах, не урегулированных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.3. Стороны обязуются извещать друг друга об изменениях почтовых и платежных реквизитов в течение 3 (трех) дней.

10.4. При возникновении споров претензионный порядок их урегулирования обязателен. Срок рассмотрения претензий – 10 (десять) дней. При недостижении согласия спор передается на рассмотрение суда в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

10.6. Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Приложения:

Приложение № 1 - ведомость отделки Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 - схема расположения Объекта долевого строительства.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СК СТРОИЖ»**

Адрес: 445037 РФ, Самарская область, г. Тольятти ул. Фрунзе, д. 10А, оф. 12-29

Тел. 69-47-89, 69-47-85.

ОГРН 11163820000954 ИНН 6382061187 КПП 632101001 р/с 40702810616020002028 в филиале «Поволжский АО «ГЛОБЭКСБАНК» г. Тольятти

БИК 043678713 к/с 30101810400000000713

**Участник долевого строительства:**

Застройщик

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ А.П. Кузнецов

\_\_\_\_\_

**Описание отделки помещений  
объекта долевого строительства**

Наименование помещений и устанавливаемого оборудования	Вид отделки, применяемые материалы и оборудование
Потолки в жилых комнатах, коридорах, холлах, кухнях, прихожих	Грунтование и шпатлевка на 1 раз
Стены жилых комнат, кухонь, коридоров, холлов, прихожих	Грунтование и шпатлевка на 1 раз
Стены и потолки санузлов	Без отделки
Полы лоджий	Без устройства стяжки
Полы в жилых комнатах, коридорах, холлах, прихожих, кухнях	Звукоизоляция, стяжка.
Полы в санузлах	Гидроизоляция, стяжка.
Двери	Входная в квартиру - щитовая деревянная с обналичкой, межкомнатные - не устанавливаются
Окна и балконные двери	Из ПВХ-профилей с двухкамерным стеклопакетом с микропроветриванием и вентклапанами, подоконники ПВХ, откосы ПВХ
Лоджии	Витражное остекление
Канализация	Стояки с выполнением выводов, с установкой заглушек.
Холодное и горячее водоснабжение	Стояки с выводами без разводки до приборов. Устанавливаются: запорная арматура, приборы учета, первичные средства пожаротушения, заглушки.
Сантехприборы	Не устанавливаются
Электроприборы	Электрическая проводка по проекту без установки светильников, розеток, патронов и выключателей. Вывод под эл.звонок с установкой эл.звонка. Без установки электроплит и розеток для эл.плит.
Электросчетчики	Устанавливаются
Приборы отопления	Устанавливаются
Полотенцесушители	Устанавливаются
Домофон	Установка домофонного устройства на входной в подъезд двери с вводом кабеля в квартиру и установкой аппарата в квартире
Телевидение, телефон	Разводка до щитка на лестничной клетке без подводки в квартиру

Застройщик

\_\_\_\_\_ А.П. Кузнецов

м.п.

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_

м.п.