

**ДОГОВОР № 01/\_\_\_-201\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г.о. Тольятти

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «СБ Строитель» (сокращенное наименование – ООО «СБ Строитель»)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Боброва Анатолия Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Гражданин** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт (иной документ, удостоверяющий личность) \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_,

именуемый «Участник долевого строительства» (далее по тексту Договора – «Участник»), с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц возвести/построить **«12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38»**, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0301166:4581 по адресу (местоположение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, в мкр. 3 «Северный», состоящий из 3 подъездов (секций) и 2 этапов строительства:

1) **«12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38. 1 этап строительства»** (второй и третий подъезды жилого дома) по строительному адресу: Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, Центральный район, улица Александра Кудашева, дом 102;

2) **«12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38. 2 этап строительства»** (первый подъезд жилого дома) по строительному адресу: Самарская область, город Тольятти, Центральный район, в мкр. 3 «Северный»,

и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить цену Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома принять Объект долевого строительства в установленный Договором срок.

Основные характеристики Жилого дома: назначение – жилое с нежилыми помещениями; общая площадь – 9 509, 31 кв.м. (1 этап строительства) и 4 084,8 кв.м. (2 этап строительства); количество этажей – 14 (в т.ч. подвальный этаж и технический этаж – чердак); материал наружных стен и каркаса – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов – блоки керамзитобетонные; материал перекрытий – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – В (высокий); сейсмостойкость – не требуется, так как объект капитального строительства не находится в сейсмоопасной зоне (сейсмическом районе).

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является квартира, входящая в состав жилого дома, а так же часть общего имущества этого жилого дома, пропорционально размеру передаваемого в собственность жилого помещения.

Квартира имеет следующие проектные параметры (далее по тексту «Квартира»):

Подъезд (секция): \_ (\_\_\_\_\_);

Этаж: \_ (\_\_\_\_);  
Кол-во комнат: \_ (\_\_\_\_);  
Строительный №: \_ (\_\_\_\_);  
Обозначение (тип): «\_\_\_\_»;  
Общая приведенная (проектная) площадь Квартиры (с учетом 1/2 площади лоджии): \_\_\_\_  
(\_\_\_\_) кв.м.;  
Жилая площадь квартиры (общая площадь жилого помещения): \_\_\_\_  
(\_\_\_\_) кв.м.;  
Площадь кухни: \_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м.;  
Площадь коридора: \_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м.;  
Площадь санузла: \_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м.;  
Наличие тамбура, балкона или лоджии: лоджия площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м.  
План создаваемого Объекта – Приложение № 1.  
Местоположение Объекта на этаже – Приложение № 2.  
Схема расположения Жилого дома – Приложение № 3.

Указанные в настоящем Договоре параметры, площадь и адрес Квартиры определены в соответствии с проектной документацией на момент заключения настоящего Договора и по завершении строительства будут уточняться по данным фактических обмеров органа (организации), осуществляющего учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.2.1. По взаимной договоренности сторон Квартира подлежит передаче Участнику без отделки, с выполнением следующих работ:

- установка оконных блоков и балконных дверей с заполнением двухкамерными стеклопакетами (без отделки откосов изнутри и без установки подоконной доски);
- остекление лоджий однокамерными стеклопакетами в алюминиевом переплете;
- установка входной двери в квартиру, межкомнатные двери отсутствуют;
- монтаж системы отопления с установкой радиаторов;
- монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения без разводки по квартире с установкой приборов учета;
- монтаж стояков канализации без разводки по квартире;
- разводка по квартире электрического провода с установкой подрозетников без установки выключателей и розеток;
- перегородки, стены из керамзитобетонных блоков с оштукатуриванием (кроме откосов) ЖБИ не штукатурятся (без обоев и окраски);
- потолки – шпаклевка, подготовка под окраску;
- стяжка пола (кроме лоджии);
- установка пожарной сигнализации (согласно проекту).

1.3. Право собственности на указанную в Договоре Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации им этого права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

1.4. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, равен 5 (пяти) годам и начинается с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры и жилого дома, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, до ее передачи Участнику по Акту приема-передачи, несет Застройщик. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства несет бремя по его содержанию и риск случайной гибели.

Застройщик в период гарантийного срока гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков Квартиры. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет,

что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения Участником требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

1.5. Основание заключения настоящего Договора и привлечения Застройщиком денежных средств Участника:

- Разрешение на строительство № 63-302000-145-2016, выданное Министерством строительства Самарской области 30.11.2016 года («**12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38. 1 этап строительства**»);

- Разрешение на строительство № 63-302000-22-2016, выданное Министерством строительства Самарской области 10.10.2016 года («**12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38. 2 этап строительства**»);

- Договор аренды земельного участка № 1/16 от 12.05.2016 года, заключенного с собственником земельного участка – Бобровой Зинаидой Николаевной, паспорт гражданина РФ 36 03 938706 выдан Автозаводским РУВД г. Тольятти Самарской обл. 04 марта 2003 г., зарегистрированная по адресу: г. Тольятти, пр-кт Степана Разина, 84-74, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, дата регистрации: 30.05.2016 года, номер регистрации: 63-63/009-63/009/301/2016-2096/1.

Общая площадь земельного участка – 9725 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома 5-35 этажей с подземной автостоянкой, кадастровый номер 63:09:0301166:4581.

Адрес (местоположение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, в мкр. 3 «Северный»;

- Проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и о проекте строительства, размещенная (опубликованная) на сайте Застройщика в сети Интернет «жк-романовский63.рф». Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.6. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома:

«**12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38. 1 этап строительства**» - до 03.12.2018 года (согласно Разрешению на строительство № 63-302000-145-2016, выданному Министерством строительства Самарской области 30.11.2016 г.);

«**12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38. 2 этап строительства**» - до 10.04.2019 года (согласно Разрешению на строительство 63-302000-22-2016, выданному Министерством строительства Самарской области 10.10.2016 г.).

1.7. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства – в срок до 31.12.2018 г.

1.8. При невозможности передать жилой дом в эксплуатацию в срок, указанный в п.1.6. настоящего Договора, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию, посредством оформления и подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

1.9. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и (или) Договором, а так же по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, выделенного под строительство Жилого дома, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома 5-35 этажей с подземной автостоянкой, площадь 9 725 кв.м., кадастровый номер 63:09:0301166:4581, по адресу (местонахождение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес

ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, в мкр. 3 «Северный», и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом «12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38».

1.10. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику, как Залогодержатель, на распоряжение и (или) замену Застройщиком предметом залога земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома 5-35 этажей с подземной автостоянкой, площадь 9 725 кв.м., кадастровый номер 63:09:0301166:4581, по адресу (местонахождение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, в мкр. 3 «Северный», и строящимся (создаваемым) на этом земельном участке Жилым домом «12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38», с правами совершения любых действий.

1.11. Участник долевого строительства согласен на раздел, объединение, перераспределение, изменение площади или выдел части земельного участка, предоставленного под строительство Жилого дома.

Участник долевого строительства согласен на изменение предмета залога в случае раздела, объединения, перераспределения, изменения площади или выдела части земельного участка, предоставленного под строительство Жилого дома. Участник долевого строительства согласен на изменение предмета залога в случае внесения изменений в проектную документацию Жилого дома «12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38».

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с застройкой на земельном участке общей площадью 9725 кв.м., кадастровый номер 63:09:0301166:4581, адрес (местоположение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, в мкр. 3 «Северный», иными объектами капитального строительства, в том числе «12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38. 2 этап строительства».

При этом Участник долевого строительства уведомлен и согласен с совместным общим использованием земельного участка общей площадью 9725 кв.м., кадастровый номер 63:09:0301166:4581, адрес (местоположение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, в мкр. 3 «Северный», объектами капитального строительства «12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38. 1 этап строительства» и «12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38. 2 этап строительства».

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику как залогодержатель земельного участка общей площадью 9725 кв.м., кадастровый номер 63:09:0301166:4581, адрес (местоположение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, в мкр. 3 «Северный», на выполнение Застройщиком либо уполномоченным Застройщиком лицом любых проектных и (или) изыскательских, и (или) строительных работ на указанном земельном участке.

1.12. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства.

Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. осуществляет Страховщик \_\_\_\_\_

Участник уведомлен об условиях страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. С условиями генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., Договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.,

«Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве», утвержденными \_\_\_\_\_ Участник ознакомлен и согласен, копии указанных документов на руки получил.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Общая стоимость Квартиры (Цена Объекта долевого строительства) составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, исходя из расчета цены одного квадратного метра общей приведенной площади жилого помещения Квартиры \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за один квадратный метр. В целях определения цены договора (общей стоимости Квартиры) по соглашению Сторон применяется общая приведенная (проектная) площадь Квартиры (с учетом 1/2 площади лоджии). Указанная цена и стоимость являются фиксированной и изменению не подлежат.

2.2. Участник производит оплату в полном объеме своего участия цены договора в отношении объекта, указанного в п.1.2. настоящего договора, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, что соответствует стоимости \_\_\_\_\_ кв.м. общей приведенной площади квартиры в следующем порядке:

2.2.1. В течение **5 (пяти)** рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (далее – Росреестр по Самарской области), но не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с даты подписания предварительного договора, Участник вносит первоначальный взнос **за счет собственных средств**, в размере **\*\*\*\*\*, \_\_\_\_\_ (\*\*\*\*\*) рублей \_\_\_\_\_ копеек**, что соответствует стоимости **\*\*,\*\* кв.м.** общей приведенной площади квартиры, а также **за счет кредитных средств** в размере **\*\*\*\*\*, \_\_\_\_\_ (\*\*\*\*\*) рублей \_\_\_\_\_ копеек**, что соответствует стоимости **\*\*,\*\* кв.м.** общей приведенной площади квартиры, предоставляемых \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_

(далее по тексту Банк), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключаемому между Банком и Участником долевого строительства, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента фактического получения и предоставления в Банк Участником зарегистрированного в соответствии с действующим законодательством настоящего договора и залога прав требований в силу закона в пользу Банка в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, в течение двух банковских дней с момента предоставления в Банк основного договора, а также документов, подтверждающих уплату Участником Застройщику суммы денежных средств в размере **\*\*\*\*\*, \_\_\_\_\_ (\*\*\*\*\*) тысяч) рублей \_\_\_\_\_ копеек**.

2.3. Перерасчет стоимости Квартиры не производится, за исключением случаев, указанных в п.п. 2.3.1. и 2.3.2. настоящего Договора:

2.3.1. В случае, если фактическая площадь Квартиры (без учета площади лоджии) по завершению строительства превысит общую проектную площадь Квартиры (без учета площади лоджии), указанную в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 2 м<sup>2</sup> (два квадратных метра), Участник до подписания Акта приема-передачи производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади (за разницу между фактической площадью Квартиры (без учета площади лоджии) и общей проектной площадью Квартиры

(без учета площади лоджии), исходя из стоимости 1 (одного) кв.м. указанной в п. 2.1. настоящего Договора, путем уплаты дополнительных денежных средств Застройщику, на основании соответствующего счета, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его получения.

2.3.2. В случае уменьшения (по завершению строительства) фактической площади Квартиры (без учета площади лоджии) по сравнению с общей проектной площадью (без учета площади лоджии), указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 2 м<sup>2</sup> (два квадратных метра), Участнику возвращаются денежные средства за разницу между общей проектной площадью Квартиры (без учета площади лоджии) и фактической площадью Квартиры (без учета площади лоджии), исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

2.4. Любое изменение общей стоимости Квартиры по настоящему договору оформляется путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.5. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты Участником второй части денежного взноса, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты расторжения настоящего Договора, фактически полученную Застройщиком сумму второй части денежного взноса \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек на ссудный счет Участника, открытый в \_\_\_\_\_,

в счет исполнения Участником обязательств по кредитному Договору, заключенному Банком:

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, фактически поступившие от Участника, Участник поручает Застройщику, по усмотрению последнего, перечислить на рублевый счет Участника по вкладу, работающему в режиме «до востребования» № \_\_\_\_\_ в Банке, или вернуть любым иным способом, не запрещенным законодательством.

2.6. С момента Государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве, права требования, принадлежащие Участнику, в том числе права, которые возникнут у него в будущем, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на квартиру, права требования передачи которой были оплачены с использованием кредитных средств.

В соответствии со ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» квартира в обеспечение обязательств, принятых по кредитному договору, считается находящейся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации права собственности Участника на квартиру. Залогодержателем будет являться Банк. Залогодателем будет являться Участник \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.). Стороны пришли к соглашению, что до полной оплаты стоимости объекта недвижимости ипотека в пользу Застройщика не возникает. Права Банка по кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на квартиру, обременяемую ипотекой в силу закона, удостоверяется закладной, составляемой Участником и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.7. Расходы по государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве, изменений к нему, регистрации права собственности на построенный и принятый по акту приема-передачи объект долевого строительства не входят в цену договора, оговоренную п. 2.1. настоящего договора, и возлагаются на Участника долевого строительства.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:**

3.1.1. Направить настоящий договор в установленном законом порядке для его

государственной регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

3.1.2. Возвести (построить) жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и выполнить все необходимые для строительства и его ввода в эксплуатацию работы, включая благоустройство прилегающей к жилому дому территории, с обеспечением качества работ в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, строительных правил и норм РФ.

3.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника, в соответствии с законодательством РФ исключительно по целевому назначению, в том числе на погашение основного долга по кредитным договорам (договорам займа), полученным и использованным на создание Квартиры, и процентов по ним.

3.1.4. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.7. Договора.

3.1.5. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод жилого дома «12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38. 1 этап строительства» в эксплуатацию, передать указанное Разрешение или его нотариально удостоверенную копию в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации права собственности Участника на Квартиру.

Застройщик не несет ответственности за возможное увеличение сроков регистрации права собственности Участника на Квартиру и (или) размеры пошлин в случае изменения установленного действующим законодательством порядка оформления документов в соответствующих Органах.

3.1.6. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома «12-ти этажный жилой дом с техническим этажом и нежилыми помещениями, поз. 38. 1 этап строительства» направить Участнику письменное сообщение о завершении строительства жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника в соответствии с законодательством РФ.

Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному почтовому адресу либо быть вручено Участнику лично под расписку.

3.1.7. Настоящим Договором Стороны предусматривают возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику.

## **3.2. Участник принимает на себя следующие обязательства:**

3.2.1. Уплачивать денежные средства в предусмотренном в разделе 2 настоящего Договора порядке и объемах и только после государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.2. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства оплачивать коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества жилого дома (пропорционально размеру доли Участника в общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме) и иные необходимые платежи. С Участника может быть потребована оплата аванса за коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества жилого дома за 2 (два) месяца вперед до передачи Квартиры, в случае предъявления Участнику уполномоченной обслуживающей организацией указанного требования Участник обязуется оплатить аванс в течение 10 календарных дней с момента получения указанного требования. Не заключение Участником договора с обслуживающей организацией не освобождает его от участия в расходах по содержанию дома, Квартиры и оплаты коммунальных услуг.

3.2.3. Компенсировать документально подтвержденные затраты Застройщика по содержанию и эксплуатации Квартиры/жилого дома и оплате коммунальных услуг в случае

самовольного использования Участником Квартиры, до передачи ее Застройщиком по Акту приема-передачи.

3.2.4. Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке и принять в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в п. 3.1.6. Договора.

3.2.5. Участник обязан в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры самостоятельно и за свой счет зарегистрировать свое право собственности на Квартиру в Органе, осуществляющим государственную регистрацию прав, а также принять на себя иные расходы, связанные с оформлением прав собственности на Квартиру.

3.3. Участник вправе предъявить Застройщику письменное требование в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и при наличии документально подтвержденного факта вины Застройщика.

3.4. Участник вправе с письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в согласованном Сторонами и установленном законодательством РФ порядке и сроки, при условии полной оплаты денежных средств по настоящему Договору, после государственной регистрации настоящего Договора в установленном порядке.

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам может осуществляться Участником до подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры и подлежит государственной регистрации.

3.5. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, без письменного согласования с Застройщиком Участник не вправе осуществлять самовольную перепланировку/реконструкцию подлежащей передаче Квартиры, в т.ч. в части оборудования.

При нарушении вышеуказанных условий Участник обязан возместить Застройщику и/или иным третьим лицам убытки, причиненные в результате таких действий.

3.6. Стороны обязаны совместно в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации настоящего Договора.

Участник самостоятельно несет все расходы по государственной регистрации настоящего Договора.

3.7. В течение действия настоящего Договора и Гарантийного срока, установленного в п. 1.4. настоящего Договора, Участник обязуется не нарушать целостность фасада жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада жилого дома каких-либо сооружений и объектов. В случае нарушения данных условий Участник не вправе предъявить к Застройщику требования о безвозмездном устранении возникших в результате этого недостатков и повреждений конструктивных элементов жилого дома.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока подписания Акта приема-передачи Квартиры, Участник обязуется возместить Застройщику все его расходы эксплуатирующим/ресурсоснабжающим и иным организациям, в т.ч. связанные с сохранностью Квартиры на основании предоставленных Застройщиком подтверждающих расходы документов и выплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 % от общей стоимости Квартиры за каждый день просрочки.

4.2. В случае установленного факта нарушения срока передачи Квартиры Участнику, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае нарушения срока, предусмотренного п. 1.6. настоящего Договора, ввода дома в эксплуатацию при неисполнении обязательства, предусмотренного п. 1.8. Договора, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от общей стоимости Квартиры за каждый день просрочки.



4.3. В случаях одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязанностей по уплате стоимости Квартиры (цены Договора) и одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по этому основанию, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения, проценты за пользование указанными денежными средствами в этом случае не уплачиваются.

4.5. За нарушение требований, предусмотренных п. 3.5. настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 10 % (Десять процентов) от стоимости Квартиры (суммы Договора), и возмещает в полном объеме затраты, возникшие у Застройщика и (или) 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 причиной ухудшения несущей конструкции дома/здания, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, уведомив об этом Участника, и возвратив внесенные им денежные средства без каких-либо компенсаций, за минусом расходов, понесенных на восстановление конструкций дома, а так же за минусом штрафа в размере 10 % (Десять процентов) от суммы Договора.

4.6. В случае нарушения Участником сроков оплаты, указанных в настоящем Договоре, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки, начиная с первого дня просрочки.

4.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки Квартиры, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения Участником требований технических и градостроительных регламентов, а также в процессе его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

4.8. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не позднее срока, согласованного Сторонами в Акте о дефектах.

4.9. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.2.2. настоящего Договора, Участник компенсирует Застройщику все затраты, произведенные им согласно п. 3.2.2. настоящего Договора.

4.10. Вопросы ответственности Сторон, не оговоренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации. Уплата штрафных санкций по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения в натуре своих обязательств по Договору.

## **5. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, таких как: наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, возникших во время действия настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

## **6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством, с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрения и ответа на претензию составляет 15 (Пятнадцать) календарных дней с момента ее получения Стороной.

6.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит обязательной государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

7.2. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязанностей по уплате цены Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления уведомления Участнику в письменной форме, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7.4. Стороны могут расторгнуть настоящий договор по соглашению между собой, а также в случаях и в порядке, предусмотренном федеральным 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 от 30.12.2004 г.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны Сторонами и/или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.3. Все Приложения к настоящему Договору, согласованные/подписанные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

8.4. В целях обеспечения надлежащей эксплуатации, ремонта и содержания в надлежащем состоянии мест общего пользования и жилого дома в целом в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, Участник заключает договор с эксплуатирующей организацией.

8.5. Настоящим Участник подтверждает свое согласие на обработку его персональных данных, указанных в Договоре, в целях надлежащего исполнения Застройщиком Договора.

8.6. Стороны обязуются сообщать друг другу об изменении наименования, адреса, платежных реквизитов, номеров телефонов, иных средств связи и прочих реквизитов, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего факта.

8.7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **9. ПРИЛОЖЕНИЯ**

9.1. Приложение № 1 – План создаваемого Объекта.

9.2. Приложение № 2 – Местоположение Объекта на этаже.

9.3. Приложение № 3 – Схема расположения Жилого дома.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<u>Застройщик</u>	<u>Участник долевого строительства</u>
<p>Общество с ограниченной ответственностью «СБ Строитель» 445044, Российская Федерация, Самарская обл., г. Тольятти, ул. 70 лет Октября, 90 ИНН 6321291063 /КПП 632101001 ОГРН 1126320008319 ОКПО 9321987 ОКВЭД 45.21 Расчетный счет № 40702810616010008896 в ФИЛИАЛЕ «ПОВОЛЖСКИЙ» АО «ГЛОБЭКСБАНК» БИК 043678713 Корр. счет № 30101810400000000713 Тел. (8482) 61-84-87, 39-40-09, 39-13-76 e-mail: <a href="mailto:sbs-alexbobrov@mail.ru">sbs-alexbobrov@mail.ru</a></p> <p>Директор ООО «СБ Строитель»</p> <p>_____ /А.В. Бобров/</p>	<p>_____ /_____ /</p>