

Договор № _____
долевого участия в строительстве

город Самара

(дата)

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬЯНС» (зарегистрированное 26.05.2017 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Красноглинскому району города Самары, ИНН 6312173063, КПП 631201001, ОГРН 1176313046678, адрес места нахождения: 443051, г. Самара, ул. Олимпийская, д. 65, офис 1), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Жукова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а далее при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) по адресу: г. Самара, Советский район, ул. Советской Армии**, именуемый в дальнейшем «**Жилой дом**», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, входящий в состав указанного Жилого дома, именуемый в дальнейшем «**Объект**»: **жилое помещение, общей площадью без учета лоджий/балконов _____ кв. м, общей приведенной площадью – _____ кв.м:**

Строительный номер квартиры	Номер секции	Количество комнат	Этаж	Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/балконов, квартиры, кв. м.		
				Площадь комнаты	Площадь помещений вспомогательного использования (кухня, сан/у, коридор, кладовка)	Лоджия (с коэффициентом 0,5)/Балкон (с коэффициентом 0,3)
				Коридор – _____ Сан/у – _____ Кухня – _____		

Характеристики Жилого дома: Количество этажей - 27, общая площадь здания – 33654,04 кв.м. строительный объем – 116 587,89 куб.м, в том числе подземной части – 24 049,20 куб.м. Материал наружных стен и каркас объекта – керамзитобетонные блоки; монолитный железобетонный каркас. Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные конструкции. Класс энергоэффективности – В, класс сейсмостойкости – до 5 баллов.

Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Строительный план Объекта и место расположения Объекта в Жилом доме указаны в поэтажном плане Жилого дома (Приложение № 1 к настоящему договору), являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Объектом настоящего Договора является Квартира со следующими характеристиками: **фундамент** – монолитная железобетонная плита на свайном поле. Монолитный

железобетонный каркас здания, в том числе: стены, колонны, перекрытие, монтаж лестничных маршей, устройство чердачного этажа. **Кровля** – плоская рулонная с внутренним водостоком. **Вид отделки** – черновая. Стены из керамзитобетонных блоков без штукатурки, без окраски и без обоев. Внутриквартирные перегородки из керамзитобетонных блоков. Стены в санузлах без штукатурки, без керамической плитки и без окраски. **Полы** – в жилых комнатах, кухнях – отделка не предусмотрена. Гидроизоляция с/у выполнена по проекту. **Электроснабжение** – от городской сети. Подключение до квартирного щитка ЩК. Разводка электропроводки через группу учёта от этажного щитка через автономный вводный автоматический выключатель до квартирного щитка с установкой квартирного щитка, эл. счётчика, без установки электрической плиты. **Водопровод ХВС, ГВС** – от городской сети. Ввод в квартиру без разводки по квартире с установкой приборов учёта в коллекторных узлах. **Канализация** – Внутренние сети бытовой канализации запроектированы из полиэтиленовых труб и фасонных частей. Монтаж стояков из полиэтиленовой трубы без разводки по квартире; **Отопление** – от городских сетей. Система отопления – горизонтальная. **Входная дверь** – общестроительная деревянная по ГОСТ; Окна, балконные двери – оконные, дверные блоки пластиковые с двухкамерным стеклопакетом из ПВХ-профилей без подоконников и без штукатурки откосов. Внутренние двери – отсутствуют.

1.2. Площадь Объекта на момент заключения договора определяется Сторонами исходя из проектно-сметной документации.

1.3. Площадь Объекта может иметь технически допустимые отклонения от проекта, не нарушающие потребительские качества Объекта. Для расчетов по настоящему Договору Сторонами принимается площадь Объекта в размере _____ кв.м. с учетом лоджии (с коэффициентом 0,5) /балкона (с коэффициентом 0,3). По окончании строительства Жилого дома, на основании обмеров, проводимых органом технической инвентаризации по г. Самара, устанавливается фактическая площадь Объекта и рассчитывается окончательная цена договора, исходя из данных технического паспорта на Жилой дом, при этом площадь лоджии определяется с учетом коэффициента 0,5/площадь балкона определяется с учетом коэффициента 0,3.

1.4. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.1. настоящего договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.5. Застройщик ведет строительство на земельных участках:

- земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь 2 888 кв. м, адрес (местонахождение): Самарская область, г. Самара, Советский район, улица Советской Армии, **кадастровый номер 63:01:0912001:709**, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды с правом выкупа недвижимого имущества № б/н от 09.02.2018 г. с множественностью лиц на стороне Арендодателя, а именно: Общество с ограниченной ответственностью «Меркурий» (ИНН 6315008953), Индивидуальный предприниматель Тарасов Александр Александрович (ОГРНИП 317631300157570);
- земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, для индивидуального жилищного строительства, под индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 691 кв.м., адрес (местонахождение): Самарская область, г. Самара, Советский район, улица Советской Армии, **кадастровый номер 63:01:0912001:706**, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды с правом выкупа недвижимого имущества № б/н от 09.02.2018 г. с множественностью лиц на стороне Арендодателя, а именно: Общество с ограниченной ответственностью «Меркурий» (ИНН 6315008953), Индивидуальный предприниматель Тарасов Александр Александрович (ОГРНИП 317631300157570);

- земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь 119 кв.м., адрес (местонахождение): Самарская область, г. Самара, Советский район, улица Советской Армии, **кадастровый номер 63:01:0912001:710**, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды с правом выкупа недвижимого имущества № б/н от 19.02.2018 г. с множественностью лиц на стороне Арендодателя, а именно: Общество с ограниченной ответственностью «Константа» (ИНН 6315023122), Индивидуальный предприниматель Тарасов Александр Александрович (ОГРНИП 317631300157570);
- земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь 642 кв.м., адрес (местонахождение): Самарская область, г. Самара, Советский район, улица Советской Армии, **кадастровый номер 63:01:0912001:708**, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды с правом выкупа недвижимого имущества № б/н от 09.02.2018 г. с множественностью лиц на стороне Арендодателя, а именно: Общество с ограниченной ответственностью «Меркурий» (ИНН 6315008953), Индивидуальный предприниматель Тарасов Александр Александрович (ОГРНИП 317631300157570).

1.6. Застройщик ведет строительство Жилого дома на основании Разрешения на строительство: 63-301000-215-2018 от 29.06.2018 г., выданного Министерством строительства Самарской области на срок (31 месяц) до 29.01.2021 г.

1.7. Информация о строительстве и проектной документации Жилого дома размещена на сайте alians63.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 ему будет присвоен почтовый адрес, который будет указан в акте приема-передачи.

2. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

2.1. Жилой дом, в составе которого находится Объект, должен быть введен в эксплуатацию и акт государственной комиссии должен быть подписан не позднее IV квартал 2020 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2. Объект должен быть передан Участнику долевого строительства не позднее 01.03.2021 года.

2.3. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.1. 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 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 Дольщиком для строительства Объекта) на момент его заключения составляет _____ рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра _____. Цена договора рассчитывается как произведение цены единицы общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанного в п.1.1 настоящего Договора, и общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанного в п.1.1 настоящего Договора.

3.2. 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 и согласованным Сторонами, в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

3.3. Стоимость одного квадратного метра является величиной фиксированной в отношении площади, оплаченной в срок, указанный в п. 3.2. настоящего Договора. Стоимость одного квадратного метра площади, не оплаченной в срок, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, оплачивается по цене, установленной Застройщиком на день расчета.

Участник долевого строительства, не оплативший цену договора, указанную в п. 3.1. настоящего договора, в срок, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, обязан в день оплаты площади, не оплаченной в срок, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, запросить у Застройщика расчет изменения стоимости одного квадратного метра неоплаченной площади и уточненный срок оплаты.

Расчет изменения стоимости одного квадратного метра неоплаченной площади и уточненный срок их оплаты оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.4. Расхождение площади Квартиры по данным ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по сравнению с данными проектной документации в пределах 1 (Одного) кв.м. не подлежит компенсации по настоящему Договору.

3.5. В случае увеличения общей площади Объекта более чем на 1 кв.м., по данным обмера ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется доплатить разницу в стоимости Застройщику, а в случае уменьшения общей площади Объекта более чем на 1 кв.м., Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства разницу в стоимости.

Разница в стоимости рассчитывается как произведение стоимости одного квадратного метра площади Объекта на дату последнего платежа, произведенного Участником долевого строительства, на разность между общими площадями, полученными по данным проектной документации и по данным технического паспорта, выданного Органом технической инвентаризации г. Самары.

При пересчете цены договора, в случае изменения общей площади Объекта по данным ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» в сторону увеличения площади, Участник долевого строительства обязуется произвести доплату в течение 30 (тридцать) дней с момента получения уведомления Застройщика.

В случае изменения общей площади Объекта по данным ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» в сторону уменьшения, Застройщик в тридцатидневный срок с момента получения указанных данных, обязуется направить Участнику долевого строительства уведомление с произведенным перерасчетом стоимости Объекта и, в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения Заявления Участника долевого строительства, произвести возврат денежных средств.

3.6. Участник долевого строительства обязан перед каждой оплатой уточнить реквизиты Застройщика во избежание неправильного зачисления денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Объекта признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Организовать процесс строительства и осуществлять финансирование строительства Жилого дома.

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

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

4.1.4. Обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию и передачу Объекта Участнику долевого строительства в сроки, установленные п.п. 2.1., 2.2. настоящего договора.

4.1.5. Застройщик не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в договоре почтовому 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, предусмотренных пунктами 3.2.-3.4. настоящего договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства претензию (письмо) о необходимости погасить образовавшуюся задолженность и оплатить неустойку за ненадлежащее исполнение обязательств по договору.

Неисполнение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.-3.4 настоящего договора платежей является основанием для начисления Застройщиком неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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 учет.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору.

4.2.2. Нести затраты по содержанию и эксплуатации жилого дома пропорционально размеру доли Участника долевого строительства в общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту, а также платы за коммунальные услуги возникают с момента получения объекта от Застройщика по Акту приема-передачи.

4.2.3. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта вступить в ТСЖ либо заключить договор с эксплуатирующей организацией в целях обеспечения надлежащей эксплуатации, ремонта и содержания в надлежащем состоянии мест общего пользования и жилого дома в целом.

4.2.4. После произведённого окончательного расчета принять от Застройщика по акту приема-передачи в собственность Объект, указанный в п.1.1. настоящего договора, в течение 20 (двадцать) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности объекта к приемке. При отправке уведомления по почте оно считается полученным Участником долевого строительства по истечении 15 (пятнадцати) дней со дня отправки его ценным/заказным письмом.

Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приемки Объекта, за исключением случаев наличия в нем существенных недостатков, исключающих возможность его целевого использования.

4.2.5. Участник долевого строительства до ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе производить перенос внутриквартирных перегородок, дверных проемов, изменять место

расположения санузлов, окон, дверей, место прохождения водопроводных и канализационных стояков, добавлять сверх проекта какие-либо приборы отопления, горячего водоснабжения, электроприборы, изменять местоположение и материал инженерных сетей без соблюдения установленного законодательством порядка. Устранение указанных нарушений производится за счет Участника долевого строительства.

4.2.6. После подписания Акта приема-передачи Объекта в собственность нести расходы, связанные с подготовкой документов к государственной регистрации права собственности на Объект, в том числе государственные пошлины, регистрационные сборы и прочие расходы.

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

При неисполнении Участником долевого строительства условий данного пункта Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие у Участника долевого строительства при регистрации права собственности на Объект.

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 целом, в срок, указанный в п. 2.2. настоящего договора, при условии выполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного п. 2.2. настоящего договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

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

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в десятидневный срок со дня получения указанного сообщения.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.4. настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 2.2. настоящего договора для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления данного одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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 договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 ст. 9 Федерального закона 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого 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 передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение трех месяцев с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

6.6. В случае обнаружения Участником долевого строительства несоответствия Объекта условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, он вправе до момента подписания акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта с указанием несоответствий и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения Застройщиком одной из следующих обязанностей, предъявляемых по своему выбору:

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

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

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

6.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или ее 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 ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге право аренды на земельный участок, указанные в п. 1.5. настоящего Договора.

7.2. 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, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты цены договора или его частей, установленных пунктами 3.1.-3.4. настоящего договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Указанные пени оплачиваются в момент внесения очередного платежа в следующем порядке: в первую очередь погашаются начисленные пени, оставшаяся часть от перечисленной суммы засчитывается в счет оплаты цены договора.

8.2. Оплата пени не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащего выполнения самого обязательства.

8.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в п. 3.2. настоящего договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

8.4. При расторжении настоящего договора по основаниям неоплаты Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства утрачивает право требования на приобретение Объекта долевого строительства по настоящему договору.

8.5. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, установленного п. 2.2. настоящего договора Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.6. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором, включая расчеты за фактическую площадь по данным обмера Органа технической инвентаризации г. Самары и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.7. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта. В случае уклонения Участника долевого строительства от производства окончательных расчетов по данным обмера Органа технической инвентаризации г. Самары обязательства Застройщика считаются исполненными с момента направления первого уведомления о необходимости производства таких расчетов.

8.8. 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. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности.

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

При наступлении указанных обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна известить другую Сторону о наступлении и прекращении действия таких обстоятельств в десятидневный срок 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 в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области. Стороны устанавливают, что условия настоящего договора в соответствии

со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации применяются к отношениям сторон, возникшим с даты его подписания.

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 в Управлении 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 предусмотренный п. 2.2. настоящего договора срок более чем на 2 (Два) месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей таких как: безвозмездное устранение недостатков в разумный срок; соразмерное уменьшение цены договора; возмещение расходов на устранение недостатков; возникших у Застройщика вследствие строительства Объекта с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 6.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшим к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 6.1. настоящего договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.5. Участник долевого строительства в судебном порядке вправе заявить требование о расторжении договора в случае:

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный в п. 2.2. настоящего договора Объект не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, в том числе существенного изменения размера Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.6. В случаях одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по основаниям, указанным в пунктах 9.4. настоящего договора, Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.5. настоящего договора, в течение двадцати 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 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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 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 случае:

- в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в п. 3.2. настоящего договора.

9.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 9.7. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 ст. 8 Федерального закона 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

9.9. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.7. настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.10. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п.п. 9.6., 9.9. настоящего договора сроков возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

9.11. 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 ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

10.1. Участник долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области и полной оплаты настоящего Договора имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему договору.

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

10.2.1. Сторона, приобретающая права по договору уступки или договору уступки прав и перевода долга, обязана в срок не позднее 5 (Пяти) дней с момента подписания такого 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 в настоящем договоре.

За согласование уступки прав и перевода долга по настоящему Договору третьим лицам Участник долевого строительства выплачивает Застройщику 12 000,00 (Двенадцать тысяч) рублей 00 коп.

10.2.2. 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 прав и перевода долга) по настоящему договору.

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

При невыполнении Правопреемником условий данного пункта Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие при передаче Объектов по акту приема-передачи и регистрации права собственности на Объекты.

10.2.4. В случае уступки прав по настоящему договору третьим лицам Участник долевого строительства передает им подлинный экземпляр настоящего договора сразу после окончания взаимных расчётов с этими лицами.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с оформлением документов по уступке прав по настоящему договору третьим лицам.

10.4. Уступка права требования неустойки, предусмотренной п. 8.5. настоящего Договора, не допускается без уступки права требования объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

11. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок, предоставленный для строительства Объекта долевого строительства и указанный в п. 1.5. настоящего Договора (далее по тексту – земельный участок), подлежит передаче в собственность Застройщику после внесения последним выкупной стоимости по Договору аренды с правом выкупа недвижимого имущества № б/н от 26.01.2018г., путем подписания акта приема-передачи земельного участка либо на основании Договора купли-продажи земельного участка, заключенного между собственниками земельного участка и Застройщиком.

Участник долевого строительства дает свое согласие на совершение всех регистрационных действий, связанных с регистрацией перехода Застройщику права собственности на земельный участок по акту приема-передачи в собственность либо на основании Договора купли-продажи земельного участка.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с заменой находящегося у него в залоге права аренды земельного участка, возникшего в силу закона с момента регистрации настоящего Договора, на залог земельного участка, подлежащего передаче в собственность Застройщику.

Участник долевого строительства дает согласие на замену в Едином государственном реестре недвижимости записи о залоге права аренды земельного участка, возникшего в силу закона, на запись о залоге (ипотеке) земельного участка, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. Стороны обязуются извещать друг друга об изменениях почтовых и платежных реквизитов в течение десяти дней.

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 в суд по месту нахождения Жилого дома, указанного п.1.1. настоящего Договора.

12.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

12.5. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

12.6. К настоящему договору прилагаются:

- Приложение № 1 - Строительный план Объекта и место расположения Объекта в Жилом доме.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «АЛЬЯНС»

Юридический адрес:

443051, г. Самара, ул. Олимпийская, д. 65, офис 1

Почтовый адрес:

443080, г. Самара, 4-ый проезд, д. 66, комната 12

ИНН/КПП 6312173063/631201001

ОГРН 1176313046678

Спец. счет 40702810829390001794

в Филиале «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810200000000824

БИК 042202824

Директор

_____ **М.Г. Жуков**

М.П.

Участник долевого строительства:

Приложение № 1
к Договору долевого участия в
строительстве
№

План

Застройщик:
ООО «АЛЪЯНС»

Участник долевого строительства:

Директор

_____ **М.Г. Жуков**
М.П.
