

ДОГОВОР № ___АК-___/___
о долевом участии в строительстве малоэтажной жилой застройки
по Пятой просеке Октябрьского района г. Самара,
жилой дом № 2, секция _ (1 этап строительства).

г. Самара

“ ___ ” _____ г.

Закрытое акционерное общество “Арника”, именуемое в дальнейшем “Застройщик”, в лице директора Бельского Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин _____, именуемый в дальнейшем “Дольщик”, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. “Застройщик” осуществляет строительство жилого дома, а “Дольщик” принимает участие в инвестировании строительства жилого дома № 2, секция _ (1 этап строительства) (далее – Жилой дом) на земельном участке площадью 59 420,00 кв.м. с кадастровым номером: **63:01:0638002:208**, находящимся по адресу: Самарская область, город Самара, Октябрьский район, Пятая просека.

“Застройщик” и “Дольщик” являются партнерами и в равной степени заинтересованы в сдаче Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. По окончании строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию “Застройщик” предоставляет “Дольщику” _____комнатную квартиру № __ (строительный) площадью __, __ кв. м (из них общая площадь – __, __ кв. м, а также площадь лоджий с коэффициентом 0,5 – __, __ кв.м. и балконов с коэффициентом 0,3 – __, __ кв.м.) на _ / _____ / этаже Жилого дома (далее – Квартира).

Назначение Квартиры: жилое помещение.

1.3. Срок сдачи Жилого дома в эксплуатацию – _____.

1.4. “Застройщик” обязан передать “Дольщику” Квартиру по Акту приема-передачи в течение 18 (Восемнадцать) месяцев с момента окончания срока, указанного в п.1.3. настоящего Договора. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после предоставления “Дольщиком” “Застройщику” выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей его право долевого участия на Квартиру. Указанная выписка из Единого государственного реестра недвижимости должна быть предъявлена “Застройщику” не позднее трех дней с даты выдачи выписки.

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Для заключения настоящего Договора, в случае если “Дольщик” состоит в браке, зарегистрированном в установленном законом порядке, “Дольщику” необходимо получить нотариально удостоверенное согласие своего(ей) супруга(и) (часть 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ).

1.6. Исполнение “Застройщиком” обязательств по договору обеспечивается:

- страхованием гражданской ответственности “Застройщика” за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в _____;

- залогом права аренды земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, в пользу участников долевого строительства.

1.7. Информация о “Застройщике” и о проекте строительства содержится в проектной декларации, которая размещена на сайте Застройщика www.gradholding.ru. “Дольщик” подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора с проектной декларацией ознакомлен.

2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. “Дольщик” уплачивает за указанную Квартиру _____ (_____ тысяч) рублей Российской Федерации, исходя из цены 1 кв. м на момент заключения настоящего Договора, которая определяется в результате деления цены за указанную Квартиру на площадь Квартиры, с учетом площади лоджий и/или балконов с понижающим коэффициентом.

Вышеуказанная цена изменению не подлежит до сдачи Жилого дома в эксплуатацию. Окончательные расчеты между сторонами производятся после сдачи Жилого дома в эксплуатацию до подписания Акта приема-передачи Квартиры в собственность по фактическим замерам органа технической инвентаризации, исходя из цены 1 кв. м на момент заключения настоящего Договора, а именно: в случае увеличения площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, расчеты производятся

путем уплаты “Дольщиком” дополнительных денежных средств; в случае уменьшения площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, “Застройщик” обязуется возвратить “Дольщику” сумму, соответствующую уменьшению стоимости Квартиры.

2.2. Сумма, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, должна быть внесена “Дольщиком” в следующем порядке и в следующие сроки:

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. “Застройщик” обязуется:

3.1.1. выполнить проектно-изыскательские работы;

3.1.2. оформить отвод земельного участка;

3.1.3. выполнить строительные-монтажные и иные работы;

3.1.4. вести технический надзор за ходом строительства;

3.1.5. организовать передачу Квартиры в собственность “Дольщика”, в соответствии с условиями настоящего Договора;

3.1.6. принять от “Дольщика” денежные средства в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора;

3.1.7. гарантировать “Дольщику”, что право долевого участия в строительстве Квартиры, указанной в данном Договоре, не продано, в залоге не состоит и не является предметом спора по иску иных лиц;

3.1.8. сдать в эксплуатацию Жилой дом в срок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора;

3.1.9. передать “Дольщику” Квартиру в собственность в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора (по инициативе “Застройщика” Квартира может быть передана “Дольщику” и ранее), после полной оплаты;

3.1.10. уведомить “Дольщика” о сдаче Жилого дома в эксплуатацию;

3.1.11. передать Квартиру без чистовой внутренней отделки: без конструкции чистых полов; без оклейки обоев; без побелки потолков; без покраски радиаторов, стен; без остекления лоджий/балконов; без установки межкомнатных дверных блоков; без установки сантехнического оборудования; без установки кухонной плиты;

3.1.12. произвести установку: пластиковых стеклопакетов, с отливом, без подоконной доски, без штукатурки внутренних откосов; входной металлической двери, без штукатурки внутренних откосов; выполнить штукатурку внутренней поверхности стен и перегородок (перегородки из гипсовых блоков без штукатурки); выполнить подготовку цементно-песчаным раствором по плитам перекрытия под конструкцию полов; произвести работы по электропроводке: установка электросчетчика и ввод электроснабжения в квартиру без внутренней разводки; систем отопления: разводка с установкой приборов отопления; систем водоснабжения: водопровод холодный и горячий - ввод в квартиру по стоякам, без разводки к месту установки сантехприборов; систем канализации: ввод в квартиру по стоякам, без разводки к месту установки сантехприборов.

3.2. “Дольщик” обязуется:

3.2.1. в счет оплаты долевого участия в строительстве Жилого дома внести на расчетный счет “Застройщика” сумму, указанную в п. 2.1. настоящего Договора;

3.2.2. в течение действия настоящего Договора и Гарантийного срока, указанного в п. 7.12. и п.7.13. настоящего Договора, “Дольщик” обязуется не нарушать целостность фасада жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада жилого дома каких – либо сооружений и объектов, инженерных технических устройств, без согласования с эксплуатирующей организацией либо с “Застройщиком”. В случае нарушения данных условий, “Дольщик” не вправе предъявлять к “Застройщику” требования о безвозмездном устранении возникших в результате этого недостатков и повреждений конструкций элементов Жилого дома.

3.2.3. “Дольщик” получивший сообщение от “Застройщика” о готовности Квартиры к передаче, обязан произвести взаиморасчеты с “Застройщиком”, в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора, приступить к принятию в течение 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения сообщения.

3.2.4. в день подписания Акта приема-передачи заключить договор с Управляющей компанией и оплачивать услуги данной организации с момента подписания Акта приема-передачи, по тарифам, утвержденным последней, на содержание Жилого дома.

3.2.5. Информировать “Застройщика” в течение 5 (Пять) рабочих дней об изменении своих реквизитов: паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактных телефонов, банковских реквизитов, об изменении полномочий лиц, имеющих право подписи документов (в случае подписания таковых после утраты этими лицами прав подписывать соответствующие документы), адресов для отправки уведомлений, в порядке указанном в абз.2 п. 3.2.3. настоящего Договора. В случае неисполнения данного требования “Дольщик” не вправе ссылаться на факт не получения сообщений “Застройщика” как на основание освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

3.3. “Застройщик” имеет право:

3.3.1. в одностороннем порядке, без согласования и извещения “Дольщика” вносить изменения и дополнения в проектно-сметную документацию Жилого дома, изменять функциональное назначение встроенных нежилых помещений;

3.3.2. перенести срок ввода в эксплуатацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

4.1. После выполнения “Дольщиком” условий, указанного в п. 3.2.1. настоящего Договора в полном объеме, он имеет право на любом этапе строительства передать право на Квартиру другому физическому или юридическому лицу.

4.2. При соблюдении условия, предусмотренного п. 3.2.1. настоящего Договора, “Застройщик” в качестве дополнительной услуги по желанию “Дольщика” может подготовить и выдать согласие на заключение соглашения об уступке права требования Квартиры, оформленное в простой письменной форме и оплаченное “Дольщиком” по тарифу, установленному “Застройщиком”.

4.3. Переход права от “Дольщика” к “Новому Дольщику” оформляется двухсторонним соглашением об уступке права требования Квартиры, которое подлежит государственной регистрации.

4.4. В случае уступки прав требования по настоящему Договору третьему лицу, “Дольщик” несет ответственность перед третьими лицами за недействительность переданного им права в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность сторон за нарушение условий настоящего Договора наступает в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае изменения государственными органами порядка оформления документов в Органе технической инвентаризации по г. Самара, Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области и др. органах, и возможного увеличения сроков регистрации Договоров участия в долевом строительстве жилья, в том числе права собственности “Дольщика” на Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора, а также в случае принятия любого указа, распоряжения или письменной директивы любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, или сам Объект, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора, за нарушение сроков ввода объекта долевого строительства, в том числе за нарушение сроков передачи квартиры, за изменение технических регламентов, нормативов и т.п., “Застройщик” ответственности не несет.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Данный Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует на весь период строительства Жилого дома, до полного выполнения участниками своих обязательств по настоящему Договору.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Права и обязанности “Дольщика”, вытекающие из условий данного Договора, наследуются в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Все споры, возникающие при выполнении условий настоящего Договора, разрешаются по обоюдному согласованию сторон.

Если таковое решение споров не представляется возможным, то они подлежат решению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Условия настоящего Договора не могут быть изменены в одностороннем порядке. Все изменения и дополнения к настоящему Договору принимаются по обоюдному согласованию сторон. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, прошедшими необходимую регистрацию, которые являются его неотъемлемой частью.

7.4. При уклонении или отказе “Дольщика” от принятия Квартиры “Застройщик” по истечении двух месяцев с даты получения “Дольщиком” соответствующего уведомления, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вправе составить односторонний акт приема-передачи. С момента подписания такого одностороннего акта Квартира считается принятой “Дольщиком”.

7.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться “Дольщиком” путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа “Застройщика” от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.6. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться “Дольщиком” путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение “Дольщиком” сроков внесения платежей, 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 в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.7. В случае одностороннего отказа “Застройщиком” от исполнения Договора по основаниям, предусмотренными пунктами 7.5 и 7.6 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления “Дольщику” уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.8. “Дольщик” не имеет права самовольно производить изменения проекта. В случае невыполнения данных условий, “Застройщик” не связан обязательствами по срокам сдачи Жилого дома в эксплуатацию и соответственно не несет ответственности за просрочку передачи Квартиры “Дольщику”.

7.9. В случае самовольного отклонения от проекта, “Дольщик” обязан за свой счет привести квартиру в соответствие с проектом, а также возместить убытки, возникшие у “Застройщика” и третьих лиц вследствие отклонения от проекта и выплатить неустойку в пользу “Застройщика” в размере 10 % от цены настоящего Договора.

7.10. Участники настоящего Договора принимают на себя обязательства о сохранении конфиденциальности условий Договора.

7.11. Выплата штрафных санкций не освобождает участников от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору.

7.12. Гарантийный срок на Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с момента сдачи Жилого дома в эксплуатацию. “Застройщик” не несет ответственности за дефекты, возникшие в Квартирах во время гарантийного срока в результате нарушения “Дольщиком” нормальных условий эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, ремонту) Квартир либо ее перепланировки.

7.13. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (Три) года с момента подписания первого документа о передаче в Жилом доме.

7.14. “Дольщик” согласен на изменение конфигурации земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, город Самара, Октябрьский район, Пятая просека (с кадастровым номером 63:01:0638002:208), предназначенного для строительства Жилого дома, на изменение его площади и преобразование (раздел, выдел, объединение, распределение), на смену вида разрешенного использования в отношении вновь образованных в результате межевания земельных участков, на установление охранных зон на вновь образованных земельных участках, а также на совершение любых сделок подлежащих государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (Управление Росреестра по Самарской области), в том числе договора купли - продажи права аренды указанного земельного участка. “Дольщик” согласен на изменение предмета залога в случае изменения характеристик земельного участка, а также в случае внесения изменений в проектную документацию Жилого дома.

7.15. Подписывая настоящий Договор, “Дольщик” выражает свое согласие “Застройщику” на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры Жилого дома в государственную/муниципальную собственность и/ или в собственность эксплуатирующей организаций либо в собственность “Застройщика”, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям.

7.16. “Дольщик” дает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) для целей надлежащего исполнения настоящего Договора.

Данное согласие распространяется на всю информацию, предоставленную “Дольщиком” “Застройщику”, а именно: Фамилия, Имя, Отчество, дата рождения, место регистрации и проживания, паспортные данные (наименование документа, номер и серия документа, кем выдан, семейное положение), а также номер телефона.

“Дольщик” подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу “Застройщик” вправе в необходимом объеме раскрывать информацию о “Дольщике” (включая персональные данные) таким третьим лицам, их

агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также представлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

7.17. Настоящий договор составлен в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для “Дольщика”, один экземпляр для “Застройщика”, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Приложением №1 к настоящему Договору является План этажа с указанием квартиры в жилом доме № 2, секция _ (1 этап строительства), по Пятой просеке Октябрьского района г. Самара.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ЗАО “Арника”, 443110, г. Самара, ул. Осипенко, д. 3, строение 1, ОГРН 1046300772495, ИНН 6318136702/ КПП 631601001, спец.счет № 40702810554400038301 в Поволжском Банке ПАО Сбербанк гор. Самара, к/счет 30101810200000000607, БИК 043601607.

ДОЛЬЩИК: _____.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
Директор
ЗАО “Арника”

_____/С. А. Бельский/

Дольщик:

_____ / _____ /