

ДОГОВОР № __А-__ / __
о долевом участии в строительстве жилья
по жилому дому по адресу: Самарская область,
г. Самара, Советский район, ул. Майкопская, 12, 14,
секция __ (строительный).

г. Самара

“_” _____ г.

Закрытое акционерное общество “Строительно-монтажное управление “Центр”, именуемое в дальнейшем “Застройщик”, в лице _____, 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 2-х секционного 16-ти этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Майкопская, 12, 14, секция __ (строительный) (далее – Жилой дом) на двух земельных участках, а именно: земельном участке площадью 1398,3 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0908002:576, земельном участке площадью 1470,9 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0908002:574.

“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, площадь лоджий с коэффициентом 0,5 – _____ кв. м /площадь балконов с коэффициентом 0,3 – _____ кв.м/) на _ /_____/ этаже жилого дома, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Майкопская, 12, 14, секция __ (строительный) (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 1 (Один) года с момента подписания Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после предоставления “Дольщиком” “Застройщику” выписки из Единого государственного реестра прав о правах “Дольщика”, подтверждающей его право долевого участия на Квартиру. Указанная выписка из Единого государственного реестра прав 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 собственности земельных участков, указанных п.1.1. настоящего договора, в пользу участников долевого строительства.

2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. “Дольщик” уплачивает за указанную квартиру _____ (_____) 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 (балконов) с понижающим коэффициентом.

Вышеуказанная цена настоящего Договора изменению не подлежит до сдачи Жилого дома в эксплуатацию. Окончательные расчеты между сторонами производятся после сдачи Жилого дома в эксплуатацию по фактическим замерам органа технической инвентаризации, исходя из цены 1 кв. м на момент заключения настоящего Договора.

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

3.1.11. произвести установку пластиковых стеклопакетов, входной металлической двери; выполнить штукатурку внутренней поверхности стен; выровнять поверхность плит перекрытия цементно-песчаным раствором под конструкцию полов; произвести работы по внутренней электропроводке, системам холодного и горячего водоснабжения, канализации, согласно проекту, согласованному с соответствующими службами города по мощности и в соответствии с правилами эксплуатации.

3.2. “Дольщик” обязуется:

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

3.2.2. 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.

4. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

4.1. После выполнения “Дольщиком” условия, 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 условии соблюдения условия, предусмотренного п. 3.2.1. настоящего Договора, “Застройщик” выдает “Дольщику” согласие на заключение соглашения об уступке права требования Квартиры, оформленное в простой письменной форме и оплаченное “Дольщиком” по тарифу, установленному “Застройщиком”, в размере _____ (_____) рублей Российской Федерации. Переход права от “Дольщика” к “Новому Дольщику” оформляется двухсторонним соглашением об уступке права требования Квартиры, которое подлежит государственной регистрации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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 такое 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 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 Квартиру, 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 Квартире во время гарантийного срока в результате нарушения “Дольщиком” нормальных условий эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, ремонту) Квартиры либо ее перепланировки.

7.13. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (Три) года.

7.14. “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.

7.15. Настоящий Договор составлен в __ (____) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Приложением №1 к настоящему Договору является План этажа с указанием квартиры в 2-х секционном 16-ти этажном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Майкопская, 12, 14, секция ____ (строительный).

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ЗАО “СМУ “Центр”, адрес: 443030, Самарская область, г. Самара, ул. Чкалова, д.100; ИНН 6367057940, КПП 631501001, ОГРН 1086367000785, р/с 40702810879020000289 в Самарском филиале ПАО «АК БАРС» Банк г. Самара, к/с 30101810400000000850, БИК 043601850.

ДОЛЬЩИК: _____

ПОДПИСИ СТОРОН