

Договор № _____
«долевого участия в строительстве жилого дома,
расположенного по адресу: г. Самара, Советский район, ул. Промышленности, дом.180

г. Самара

«___» _____ 201__ года

ООО «РАДАМИРА», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Козлова Алексея Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин РФ _____, _____ г.р., паспорт _____, выдан _____ г. _____, именуем___ в дальнейшем «Дольщик», действуюш__ от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: город Самара, Советский район, ул. Промышленности, дом 180 (в дальнейшем «Жилой дом»), и после ввода в эксплуатацию Жилого дома передать Дольщику объект долевого строительства – **жилое** помещение (далее – «Объект»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность ___ **комнатную квартиру, № ___ (строительный), расположенную на ___ этаже, общая площадь квартиры _____ кв.м., жилая площадь квартиры _____ кв.м., подсобная площадь квартиры – _____ кв.м., кроме того, площадь лоджии (с коэффициентом 0,5) - _____ кв.м.**

Основные характеристики жилого дома:

- односекционный 10-этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1-ом и подвальном этаже;
- площадь здания – 3034,58 кв.м.
- наружные и внутренние стены – кирпич, перегородки – из керамзитобетонных блоков;
- перекрытие и покрытие – из сборных железобетонных плит.
- фундамент плитный;
- крыша – бесчердачная;
- кровля - плоская рулонная с организованным водостоком;
- наружная отделка и утепление фасадов выполняются по системе «ЛАЭС – П»;
- класс энергоэффективности – класс В – высокий класс энергетической эффективности (п.10.3 СП 50.13330.2012);
- класс сейсмостойкости – 6 класс (СНиП II-7-81, СП 14.13330)

Застройщик организует строительство и ввод в эксплуатацию указанного жилого дома.

- 1.2. Общая площадь передаваемого Объекта будет уточняться по окончании строительства на основании замеров организации, производящей технический и инвентаризационный учет объектов недвижимости.
- 1.3. Планировка Объекта указана на поэтажном плане Жилого дома (Приложение № 2).
- 1.4. Характер и качество внутренней отделки Объекта указывается в ведомости отделочных работ (Приложение № 1 к договору).
- 1.5. Строительство ведётся Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 63-301000-47-2017 от 17 апреля 2017 года, выданного Министерством строительства Самарской области
- 1.6. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – 2 квартал 2019 года.
- 1.7. Строительство производится на земельном участке, а именно:
 - а) Земельный участок общей площадью 1 013 кв.м., кадастровый номер **63:01:0919002:4071**, находящийся по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Промышленности принадлежащий ООО «РАДАМИРА» на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей государственную регистрацию прав (номер регистрации права 63-63/001-63/001/316/2016-9603/35 от 18.07.2016 года).
- 1.9. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора права на земельный участок и находящийся на нем Объект недвижимости считаются находящимися в залоге у Дольщика.

2. Обязанности сторон.

Застройщик обязуется:

- 2.1. Обеспечить целевое использование денежных средств, выплаченных Дольщиком.
- 2.2. Своими или привлеченными силами осуществлять строительство Жилого дома.
- 2.3. Осуществить прохождение всех правовых и разрешительных процедур, касающихся строительства.
- 2.4. Контролировать ход работ по строительству Жилого дома.
- 2.5. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.
- 2.6. Сообщить Дольщику о завершении строительства Жилого дома в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента выхода Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
- 2.7. По окончании строительства Жилого дома поставить его на технический учет в организации, производящей технический и инвентаризационный учет объектов недвижимости, оформить технический паспорт на Жилой дом.

- 2.8. Передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
- 2.9. Передать Дольщику Объект, указанный в п. 1.1. по акту приема-передачи в срок не позднее 3 (трех) календарных месяцев с момента выхода Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
- 2.10. Передать Дольщику комплект документов, необходимых для регистрации его права собственности на Объект, в соответствии с действующим законодательством РФ, в момент подписания акта приема-передачи Объекта.

Дольщик обязуется:

- 2.11. Зарегистрировать настоящий Договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним своими силами и за свой счет.
- 2.12. Оплатить Застройщику денежные средства из расчета стоимости на момент заключения Договора в соответствии с главой 3 настоящего Договора.
- 2.13. Дольщик обязуется в течение 10 рабочих дней со дня получения письменного сообщения от Застройщика в соответствии с п. 2.6. настоящего Договора осмотреть Объект и в случае обнаружения дефектов или недостатков сообщить о них в письменном виде Застройщику. Выявленные дефекты и недостатки оформляются отдельным актом с указанием срока их устранения. Стороны обязуются подписать акт приема-передачи Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней после устранения выявленных дефектов и недостатков.
- 2.14. С момента подписания акта приема-передачи нести затраты по содержанию и эксплуатации Объекта (включая оплату коммунальных платежей) и риск случайной гибели.
- 2.15. Самостоятельно за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект.
- 2.16. В случае переуступки прав по настоящему договору третьим лицам Дольщик обязуется письменно уведомить Застройщика в тридцатидневный срок с момента регистрации договора переуступки и передать 1 экземпляр зарегистрированного договора переуступки Застройщику. При неисполнении данного условия, Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие при передаче Дольщику Объекта по акту приема-передачи и регистрации права собственности на Объект и вправе взыскать с Дольщика штраф в размере пятидесяти тысяч рублей.

Дольщик вправе:

- 2.17. Требовать от Застройщика предоставления информации о ходе работ по строительству Жилого дома.
- 2.18. В любое время переуступить свои права и передать обязанности по настоящему Договору другому лицу только после уплаты всех денежных средств по Договору или одновременно с переводом долга на нового Дольщика. Заключение такого договора может иметь место только при соблюдении требований изложенных в п. 2.16. настоящего договора.

3. Цена договора и порядок расчетов.

- 3.1. Цена договора определяется стоимостью всех затрат, необходимых для строительства Объектов.
- 3.2. Цена договора определяется исходя из стоимости одного кв. м. площади Объекта, равного _____ (_____) рублей.

Цена договора и стоимость одного квадратного метра являются фиксированными на весь период действия договора и не подлежат изменению.

- 3.3. Цена договора составляет _____ (_____) рублей.
- 3.4. Дольщик вносит денежные средства на инвестирование строительства в объеме, предусмотренном п. 3.3 настоящего Договора, в срок не позднее _____ года.
Дольщик перечисляет денежные средства, подлежащие оплате по Договору на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах к Договору, либо иными формами, не противоречащими законодательству РФ.
- 3.5. Факт оплаты Дольщиком стоимости Объекта будет подтверждаться платежными документами, выданными Дольщиком Застройщиком, или составленным между Дольщиком и Застройщиком актом сверки расчетов.
- 3.6. В случае увеличения или уменьшения площади Объекта по данным обмеров, произведенных техниками организации, производящей технический и инвентаризационный учет объектов недвижимости по сравнению с данными проектной документации, доплата или возврат внесенных денежных средств сторонами не производится.

4. Гарантии качества

- 4.1. Застройщик гарантирует соответствие качества передаваемых по окончании строительства Объекта требованиям СНиП, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 4.2. Гарантийный срок эксплуатации Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав указанного Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Доли участия в строительстве Дольщику по акту приема-передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования, находящегося в квартире (нежилом помещении). Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Доли участия в строительстве, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Доли участия в строительстве Дольщику.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения срока передачи Объекта Застройщик выплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

5.3. В случае просрочки внесения денежных средств в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора Дольщик уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Дольщику обеспечивается договором страхования гражданской ответственности Застройщика (**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДОГОВОР № _____ страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от «__» _____ года со страховой организацией (Страховщиком) - _____ «_____» (регистрационный номер _____), _____, ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____, р/с _____ в _____ к/с _____, БИК _____).**

5.5. При подписании настоящего договора Дольщик (Выгодоприобретатель) дает согласие на обработку и передачу Страховщику своих персональных данных.

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в т.ч. передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных, как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение срока действия договора страхования и в течение пяти лет после окончания срока действия договора страхования.

6. Порядок расторжения договора

6.1. Дольщик вправе расторгнуть настоящий договор, письменно известив об этом Застройщика не менее чем за 3 (три) недели до его расторжения в случае:

- существенного изменения проектной документации Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства по настоящему Договору;
- прекращения или приостановления строительства Объекта более чем на 2 месяца, если есть основания полагать, что строительство Объекта не будет закончено в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта;
- в иных случаях, предусмотренных законом.

6.2. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Дольщика ранее выплаченные Дольщиком денежные средства, подлежат возврату Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Стороны будут решать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

8.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

9.1. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, что подтверждается данными органов местного самоуправления или материалами Торгово-Промышленной палаты. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10. Заключительные положения.

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех дней извещать друг друга.

10.3. Все изменения и дополнения оформляются письменно путем подписания дополнительных соглашений к Договору, которые являются неотъемлемой его частью и вступают в силу с момента регистрации в УФСГРКиК по Самарской области.

10.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. Приложения к настоящему Договору.

11.1. Приложение № 1 – Ведомость внутренней отделки помещений;

11.2. Приложение № 2 – План Объекта.

Застройщик

ООО «РАДАМИРА»

Юридический адрес: 443052, г.Самара, ул. Земеца (ул. Псковская), 38, оф. 16

Почт. адрес: 443079, г. Самара, пр. Карла Маркса, 171А, тел.2602020, rammk@mail.ru

ИНН 6317072372/ КПП 631201001

р/с 407028103544000028595 в Поволжском банке ПАО «Сбербанк России», г.Самара, Самарское отделение №

6991 Сбербанки России ПАО

к/с 30101810200000000607

БИК 043601607

Дольщик

Фамилия

Имя

Отчество

Дата рождения

Паспорт

Выдан

Кем

Зарегистрирован

Директор ООО «РАДАМИРА»

_____/А.П.Козлов/

_____/_____

**Ведомость внутренней отделки помещений жилого дома расположенного по адресу:
г. Самара, Советский район, ул. Промышленности, дом.180**

| № п/п | Наименование помещения | Конструкции помещения | | |
|-------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| | | Потолок | Стены | Пол |
| 1 | Жилые комнаты, кухни, коридоры | нет | нет | нет |
| 2 | Ванные комнаты, туалетные комнаты | нет | нет | нет |
| 3 | Электрощитовая | - водоэмульсионная краска | - водоэмульсионная краска | - шлифованный бетон |
| 4 | Внеквартирные коридоры, лифтовой холл | - водоэмульсионная краска | - водоэмульсионная краска | - шлифованный бетон |
| 5 | Лестничные площадки и марши | - водоэмульсионная краска | - водоэмульсионная краска | - шлифованный бетон |
| 6 | Вход в дом | - водоэмульсионная краска | - водоэмульсионная краска | - шлифованный бетон |

В стоимость оплаченной Дольщиком доли входят следующие виды работ:

- коробка квартиры без штукатурки и оклейки стен обоями, без установки межкомнатных дверей, без побелки потолков;
- остекленные оконные и балконные дверные блоки ПВХ без подоконников;
- входная дверь в квартиру;
- разводка электросети до квартиры, с установкой счетчика;
- смонтированная система отопления с установкой отопительных приборов и счетчиков;
- водопроводные и канализационные стояки без разводки горячего и холодного водоснабжения от стояков и без установки сантехприборов, с установкой счетчиков ГВС и ХВС.

Застройщик
ООО «РАДАМИРА»
Директор

Дольщик

_____ А.П.Козлов
М.П.

_____ / _____ /

Приложение № 2 к Договору № _____ от «___» _____ 20__ года

План _____ этажа

Застройщик
Директор ООО «РАДАМИРА»

_____ **А.П.Козлов**

Дольщик
