**ДОГОВОР № от г.**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**г. Самара «» 2018г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Запад»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Тимохановой Натальи Дмитриевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданка РФ:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

далее вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. **Застройщик** обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке, расположенном в Ленинском районе г. Самара, первую очередь жилой застройки, включающую в себя3-х секционный многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (дом № 1 по генплану – секции А, Б, В) и отдельно стоящее здание трансформаторной подстанции.

Количество этажей 17/18/18, общая площадь здания – 25714,23 кв.м.

Материал наружных стен и перекрытий: **жилая часть** – кирпичная кладка с внутренним утеплением (ROCKWOOL плюс гипсокартон), сборные железобетонные плиты перекрытия, **офисная часть** (1 и 2 этажи) **-** конструкции из монолитного железобетона(колонны) с ограждающими наружными стенами из ячеистого бетона с наружным утеплением, перекрытия из монолитного железобетона.

Класс энергоэффективности –В (Высокий). Класс сейсмостойкости – до 6 баллов.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию первой очереди **Застройщик** обязуется передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего **Договора**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить за Объект долевого строительства цену в порядке и сроки, установленные настоящим **Договором**, и принять по акту приёма-передачи Объект долевого строительства в собственность.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение, имеющее адрес: г. Самара, ул. Арцыбушевская, дом 45, основные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер** | **Назначение** | **Этаж**  **Расположения** | **Номер секции** | **Общая**  **площадь,**  **кв.м** | **Кол-во комнат** | **Площадь**  **комнат,** | | **Площадь помещений вспомогательного использования** | |
| **Условный**  **номер комнаты** | **Площадь, кв.м.** | **Наименование помещения** | **Площадь, кв.м.** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|  | Жилое помещение **Квартира** |  |  |  |  |  |  | Кухня  Коридор  Кладовая  Санузел  Санузел  Лоджия |  |

Строительный план Объекта долевого участия указан на Плане, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 1), место расположения объекта долевого строительства на котором выделено цветом.

Указанное помещение именуется далее – «Объект долевого строительства».

Площадь Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего договора определяется сторонами исходя из проектно-сметной документации.

Уточнение фактической площади Объекта долевого строительства производится на основании обмеров специализированной организации.

1.3. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** в состоянии и с отделкой, на момент передачи: установлены блоки оконные из ПВХ-профилей с 2-х камерными стеклопакетами; произведена разводка стальных оцинкованных труб горячего и холодного водоснабжения до первого вентиля в помещении; разводка электропроводов, антенных и телефонных кабелей до площадочного щитка; монтаж канализации из труб ПВХ до первого раструба в помещении.

1.4. **Застройщик** осуществляет строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на основании:

а) договоров аренды земельных участков от 15 июля 2013г.:

№ 806 (кадастровый номер 63:01:0000000:23888),зарегистрированный в Едином государственном реестре прав 14.08.2013 года за №63-63-01/088/2013-882,

№ 807 (кадастровый номер 63:01:0000000:23887),зарегистрированный в Едином государственном реестре прав 14.08.2013 года за №63-63-01/088/2013-884,

№808 (кадастровый номер 63:01:0000000:23889),зарегистрированный в Едином государственном реестре прав 14.08.2013 года за №63-63-01/088/2013-885,

№ 809 (кадастровый номер 63:01:0000000:23885),зарегистрированный в Едином государственном реестре прав 14.08.2013 года за №63-63-01/088/2013-886,

№ 810 (кадастровый номер 63:01:0000000:23886),зарегистрированный в Едином государственном реестре прав 14.08.2013 года за № 63-63-01/088/2013-887,

№ 966 от 26 февраля 2015г. (кадастровый номер 63:01:0513006:853)зарегистрированный в Едином государственном реестре прав 13.04.2015 года за № 63-65/001-63/001/301/2015-8134,

№ 967 от 26 февраля 2015г. (кадастровый номер 63:01:0513006:851)зарегистрированный в Едином государственном реестре прав 13.04.2015 года за № 63-65/001-63/001/301/2015-8136,

свидетельства о государственной регистрации права 63– АМ № 052032 от 29 января 2014г. на земельный участок с кадастровым номером 63:01: 0513006: 802,

б) разрешения на строительство от 24 апреля 2015г. №RU63301000-039, выданного Главой городского округа Самара, действие настоящего разрешения продлено до 24 июня 2019 года;

в) проектно-сметной документации, утвержденной Застройщиком № 146/2012, выполненной ЗАО «Адель»;

г) проектной декларации, опубликованной на сайте samarazapad.ru и александровскийдвор.рф

1.5. **Участник долевого строительства** ознакомлен с указанной проектной декларацией.

1.6. **Застройщик** обязуется ввести многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в эксплуатацию в срок до 24 июня 2019 года.

После ввода многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в эксплуатацию **Застройщик** обязан **передать** по акту приема-передачи объект долевого строительства в собственность **Участнику долевого строительства** не позднее 24 сентября 2019 года в порядке, установленном пунктами 4.1.3 и 4.2.2. настоящего Договора**.**

**Застройщик** может передать Объект долевого строительства досрочно.

1.7. По окончании строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями у **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего **Договора**, одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения;

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений многоквартирного дома и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, вентиляции.

1.8. **Застройщик** гарантирует, что указанный в п. 1.2. настоящего **Договора** Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также то, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1. **Цена договора, срок и порядок её уплаты и изменения**

2.1. Цена настоящего **Договора**, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства Застройщику**, составляет рублей\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Расчет с **Застройщиком** по уплате денежных средств, указанных в п.2.1. настоящего Договора, осуществляется путем внесения **Участником долевого строительства** денежных средств на расчетный счет или в кассу **Застройщика** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента государственной регистрации настоящего **Договора** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним  - в  Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (Управление Росреестра по Самарской области).

Цена договора является окончательной и изменению не подлежит.

2.3.Просрочка внесения платежа **Участником долевого строительства** более чем 3 месяца является основанием для предъявления **Застройщиком** требования о расторжении **Договора** во внесудебном порядке.

2.4. Указанная в пункте 2.1. договора сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на отселение граждан с территории строительства, приобретение и оформление прав на земельные участки для строительства, возмещение затрат на подготовку проектной документации, проведение экспертизы, строительство многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также денежные средства на оплату услуг **Застройщика** – в размере 30%. Экономия **Застройщика** от строительства является собственностью **Застройщика**.

2.5. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого участия в собственность, оплачиваются **Участником долевого строительства** самостоятельно и в цену настоящего **Договора** не включены.

2.6. Стоимость остекления балконов и лоджий, расположенных в объекте долевого строительства, в цену настоящего договора, указанную в п. 2.1. не включается.

1. **Гарантии качества**

3.1. **Застройщик** обязуется осуществлять строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, техническими условиями, выданными для строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, сроками строительства, обеспечить ввод многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в эксплуатацию и получение **Участником долевого строительства** в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.3 **Договора.**

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет пять лет с момента подписания сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или документа о передаче объекта долевого строительства.

1. **Обязанности сторон**

**4.1.Застройщик обязуется:**

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в соответствии с проектно-сметной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию **Участника долевого строительства** всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями направить **Участнику долевого** **строительства** сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и акт приема-передачи в 3-х экземплярах.

При этом **Участник долевого строительства** считается надлежаще уведомленным, если **Застройщик** направил сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и акт приема-передачи по его адресу, указанному в договоре.

4.1.4. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним  документы, необходимые для регистрации **Договора** и для регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства.

4.1.5. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектно-сметной документации и настоящему **Договору**.

4.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, **Застройщик** подготавливает полный пакет документов и передает его в соответствующие организации для регистрации вновь построенного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и постановки его на технический учет.

**4.2.Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Внести денежные средства в порядке и в сроки, установленные **Договором**.

4.2.2. В 14-дневный срок после получения от **Застройщика сообщения** о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и акта приема-передачи принять Объект долевого строительства, подписав акт приема-передачи или написать мотивированный отказ от приемки.

При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим пунктом **Договора** срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства  **Застройщик** по истечение 7 дней со дня, предусмотренного **Договором** для передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства,** вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.3. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего **договора**, а также всех изменений и дополнений к договору и оплатить расходы по государственной регистрации настоящего договора (изменений и дополнений к нему).

4.2.4. Не производить перепланировку Объекта долевого строительства без согласования с **Застройщиком**. В случае если **Участник долевого строительства** произведет перепланировку, он обязан своими силами и за свой счет в 15-дневный срок с момента получения соответствующего требования от **Застройщика** вернуть объект в первоначальное состояние и уплатить **Застройщику** штраф в размере 5% от цены, указанной в п. 2.1. настоящего **Договора**. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, **Застройщик** вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, **Участник долевого строительства** обязан возместить **Застройщику** убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

4.2.5. До приема объекта от **Застройщика** по акту приёма-передачи **Участник долевого участия** обязан совместно с другими дольщиками определиться со способом управления и эксплуатации в многоквартирном доме с целью обеспечения жизнедеятельности дома.

4.2.6. Заключить договор с эксплуатационной организацией и оплачивать услуги последней с момента получения от **Застройщика** Объекта долевого участия по акту приема-передачи.

1. **Ответственность Сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по **Договору** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного **Договором** срока внесения платежей **Участник долевого строительства уплачивает Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного **Договором** срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств от суммы внесенных средств по договору за каждый день просрочки.

5.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по **Договору**, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

1. **Прочие условия**

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи **Участнику долевого строительства** в собственность по передаточному акту несет Застройщик.

6.2. В случае смерти **Участника долевого строительства** его права и обязанности по **Договору** входят в состав наследства и переходят к наследникам **Участника долевого строительства.**

6.3. Обязательства **Застройщика** по настоящему **договору** обеспечиваются залогом в порядке ст. ст. 13 – 15 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.4. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по **Договору** иному лицу совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и осуществляется при условии письменного согласия сторон.

6.5. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче квартиры **Участнику долевого строительства** по настоящему **Договору** наряду с залогом в порядке, установленном ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) **Застройщиком** в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в порядке, установленном указанным Федеральным законом.

6.6. **Застройщик** осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по **Договору** до государственной регистрации настоящего **Договора** и за свой счет.

6.7.**Участник долевого строительства** ознакомился с условиями страхования, утвержденными Страховщиком.

6.8. Во всем, что не урегулировано **Договором**, **Стороны** руководствуются действующим законодательством.

1. **Срок действия и порядок изменения, расторжения Договора**

7.1. **Договор** подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

7.2. Односторонний отказ от исполнения Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7.3. Все изменения **Договора** оформляются путем подписания **Сторонами** дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью **Договора**.

7.4. **Договор** составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному – для каждой из **Сторон Договора** и третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

1. **Реквизиты и подписи Сторон**

**Застройщик: *ООО «Запад»:***  443041,

г. Самара, ул.Никитинская, д.30, тел. (846) 310-04-20, 310-04-18

ИНН 6367044564, КПП 631101001, ОГРН 1046302402090

Р/с 40702810143180004817 Филиал № 6318 Банка ВТБ (ПАО) г.Самара

к/с 30101810422023601968, БИК 043601968.

Эл. почта:[samarazapad@gmail.com](mailto:samarazapad@gmail.com)

**Ген. директор *ООО «Запад»*\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_**Тимоханова Н.Д.**

**Участник долевого строительства**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Телефон для связи:

Эл. почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_