

## ДОГОВОР

### УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № [НомерДоговора]

г. Тольятти

[ДатаДоговора]

**Общество с ограниченной ответственностью «Единение»**, именуемое в дальнейшем “Застройщик“, в лице директора Челухина Алексея Валериевича действующего на основании Устава, с одной стороны и **[Покупатели]**, именуемый в дальнейшем “Участник долевого строительства“, либо «Участник» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости - Многоквартирный многоэтажный жилой дом поз.37, 1 и 2 очереди строительства (2 очередь), расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, Центральный район, улица Александра Кудашева, 108, именуемый в дальнейшем «Дом», на земельных участках с кадастровыми номерами: 63:09:0301166:562 площадью 9048,00 кв.м., назначение: земли населенных пунктов, для проектирования и строительства жилого комплекса с объектами социально-бытового культурного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, относительно ориентира, расположенного: Центральный р-н, мкр.3 «Северный», 63:09:0301166:3674 площадью 3054,00 кв.м., назначение: земли населенных пунктов, для проектирования и строительства жилого комплекса с объектами социально-бытового культурного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, улица Александра Кудашева, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать по акту приема-передачи Участнику долевого строительства, при условии выполнения последним всех своих обязательств по настоящему договору, однокомнатную квартиру в указанном Доме, с черновой отделкой:

- стены - штукатурка по керамзитобетонной кладке, ЖБИ и перегородки из гипсовых плит не штукатурятся (без обоев и окраски);
- *остекление: оконные пластиковые блоки (без подоконников и установки откосов);*
- *отделка балконов и лоджий не предусмотрена;*
- *стены - штукатурка по каменной кладке, ЖБИ не штукатурятся (без обоев и окраски);*
- *полы – стяжка (без линолеума и керамической плитки);*
- *межкомнатные двери отсутствуют,*
- *электромонтажные работы выполняются 100% (кабельная разводка, выключатели, розетки, патроны – без эл.лампочек),*
- *сантехнические работы: только врезки в стояки холодного и горячего водоснабжения с установкой счетчиков и кранов после счетчика (без санфаянса и смесителей), на стояках канализации устанавливается тройник (без разводки труб по санузлам и кухням), отопление выполняется 100%,* именуемую в дальнейшем «Объект долевого строительства», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.2. Характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

| Назначение        | № квартиры (условный) |   | Этаж   | Общая проектная площадь без учета лоджии (балкона) | Общая проектная площадь с учетом лоджии (балкона) |
|-------------------|-----------------------|---|--|--|---|
| Жилое             |                       |   |  |  |   |
| Количество комнат | Площадь комнат        | Количество помещений вспомогательного пользования | Площадь помещений вспомогательного пользования | Количество лоджий (балконов)                       | Площадь лоджий (50%)<br>балконов (30%)            |
|                   |                       |   |  |  |   |

Характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

- вид, назначение, этажность – Многоквартирный многоэтажный жилой дом поз.37, 2 очередь строительства (этажность: 18), который состоит из 197 квартир;
- общая площадь жилого дома – 8 916,46 кв. м;
- материалы наружных стен и поэтажных перекрытий – наружные самонесущие стены газобетонных блоков толщиной 250 мм с утеплением минераловатной плитой; несущие стены каркаса – монолитные, железобетонные, толщиной 400 мм, плиты перекрытия запроектированы толщиной 200 мм ;
- класс энергоэффективности – В;
- сейсмостойкость – 6 баллов.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- Договора купли продажи земельного участка № 8/к от 01.07.2010 г., номер регистрации 63-63-09/085/2010-758 от 27.07.2010 г.,
- Договора купли продажи земельного участка от 20.06.2012 г., номер регистрации 63-63-09/080/2012-477 от 03.07.2012 г.;
- Разрешения на строительство № 63-302000-139-2017 от 28.08.2017 г. (срок действия до 28.08.2019 г.), выдано взамен разрешения на строительство от 27.04.2016 г. № 63-302-981-2016

- Проектной декларации от 29.12.2014 г., опубликованной на сайте ООО «Единение» - www.edinenie-tlt.ru.

В соответствии с графиком работ, Застройщик обязуется обеспечить ввод Дома, указанного в п. 1.1. в эксплуатацию, не позднее 30 декабря 2018 года, передать Участнику Объект долевого строительства не позднее, чем через три месяца, после ввода Дома в эксплуатацию.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходовемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

2.2. Цена Договора составляет [Стоимость] рублей. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет [СтоимостьДоли] ([СтоимостьДолиПрописью]) рублей.

- сумма в размере первоначального взноса в размере 30% от цены договора уплачивается за счет собственных денежных средств не позднее 3 (трех) дней после регистрации настоящего договора.

Оставшаяся сумма договора уплачивается согласно графика платежей.

- [СуммаПлатежа1] ([СуммаПлатежа1Прописью]) рублей – [ДеньПлатежа1];

- [СуммаПлатежа2] ([СуммаПлатежа2Прописью]) рублей – [ДеньПлатежа2];

- [СуммаПлатежа9] ([СуммаПлатежа9Прописью]) рублей – [ДеньПлатежа3];

*До момента полной оплаты, объект долевого строительства указанный в п. 1.2 не будет находиться в залоге у «Застройщика» до исполнения «Участником долевого строительства» обязанностей по оплате (п. 5 ст. 488 ГК РФ).*

Статья 317.1 ГК РФ к отношениям сторон не применяется.

2.3. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

2.4. Датой выполнения обязательств по оплате считается день зачисления денежных средств на расчетный счет или поступления их в кассу Застройщика.

2.5. Расходы по оформлению доверенностей, государственной регистрации договора, изменений к нему не входят в цену договора и возлагаются на Стороны.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

3.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по целевому назначению.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

3.1.5. В случае, если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

3.1.8. Оформляет необходимую документацию, связанную с исполнением настоящего договора; обеспечивает Участника долевого строительства информацией о ходе выполнения работ по строительству, решает текущие вопросы, возникающие в ходе выполнения настоящего договора, организует финансирование.

3.1.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

### 3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Внести полностью денежные средства согласно п. 2.2. настоящего договора.

3.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта к передаче.

3.2.3. С момента подписания акта приема - передачи квартиры нести бремя по ее содержанию (включая оплату коммунальных платежей) и риск случайной гибели, независимо от времени фактического вселения.

3.2.4. По окончании строительства оплатить все расходы, связанные с оформлением пакета документов.

3.2.5. По окончании строительства самостоятельно зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

3.2.6. Не производить никаких самостоятельных строительных, монтажных, санитарно-технических и других работ в квартире указанной в п. 1.2., без письменного согласования с Застройщиком до регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.7. Не переуступать своих прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам без согласования с Застройщиком.

3.2.8. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Дома немедленно заявить об этом Застройщику.

3.2.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

### **3.3. Участник долевого строительства имеет право:**

3.3.1. По согласованию с Застройщиком, оплатить стоимость квартиры досрочно.

3.3.2. Предъявлять требования к Застройщику в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

## **4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

4.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

4.2. С момента передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", право залога, возникшее на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не распространяется на данный Объект долевого строительства.

4.3. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

4.4. Подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику, как Залогодержатель, на распоряжение и (или) замену Застройщиком предметом залога земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, многоквартирного многоэтажного жилого дома поз.37, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, улица Александра Кудашева, 108, и строящимся (создаваемым) на этом земельном участке Жилым домом, с правами совершения любых действий.

4.5. Подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на проведение переустройства и (или) перепланировки, по своему усмотрению, жилых и нежилых помещений в строящемся (создаваемом) многоквартирном жилом доме, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе на изменение проектной документации в части изменения размера объекта долевого строительства и изменения назначения и площади общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

4.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, предусмотренным ст. 15.2. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

## **5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения договора.

5.2. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока платежа за счет собственных или заемных средств Участник долевого строительства уплачивает неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени), если Участник долевого строительства сам уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта, при условии что застройщик надлежаще исполнил свои обязательства по договору.

5.5. Стороны могут расторгнуть Договор по соглашению между собой, а также в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Застройщик вместе с объектом обязан передать дольщику инструкцию по эксплуатации объекта, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

– о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования;  
– о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.3. Если Застройщик не устраняет недостатки, то Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается в 5 лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются сторонами в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий договор подписывается сторонами и подлежит государственной регистрации. Договор считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых остается в деле Застройщика, второй выдается Участнику долевого строительства, третий - для передачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

9.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению сторон.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением Сторон в той же форме, что и составлен договор. Соглашение подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**Подписи:**

### **Застройщик**

**Общество с ограниченной ответственностью «Единение»**

445039, г. Тольятти, улица 40 лет Победы, 94 В р/с 4070281010000001131 Акционерное общество «КОШЕЛЕВБАНК»  
г. Самара БИК 043601742, к/с 30101810236010000742, ИНН 6382020906, КПП 632101001

\_\_\_\_\_/Челухин А.В./

### **Участник долевого строительства**

**[Реквизиты Покупателя]**

[Подпись Покупателя] / [ФИО Покупателя]./