

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Самара

\_\_ апреля 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Новое Время»,** ИНН 6316161887, ОГРН 1116316000800, дата внесения записи в ЕГРЮЛ: 14 февраля 2011 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция ФНС России по Октябрьскому району г. Самары, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 63 № 005294899, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Виноградова Дмитрия Сергеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**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 на земельном участке с кадастровым номером **63:01:0507001:1**, площадью 26 325,30 кв.м., многоквартирный жилой дом: «**Проектирование и строительство первой очереди – трех жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и трансформаторной подстанцией по адресу: Самарская область, город Самара, Ленинский район, в границах улиц Галактионовской, Чкалова, Самарской, Маяковского. Второй пусковой комплекс – жилой дом № 2. Третий пусковой комплекс – жилой дом № 3 (1,2,3 этапы строительства)**», далее именуемый «**Многоквартирный дом**», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по передаточному акту.

1.2. Характеристика Многоквартирного дома: Жилой дом № 2 - секция № , многоэтажный жилой дом; количество этажей - 23, из них 3 подземных; общая площадь 17059,17 кв.м., материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов; материал перекрытий – монолитный железобетон; класс энергоэффективности - высокий В+; сейсмостойкость – до 6 баллов.

1.3. Характеристика объект долевого строительства, подлежащего передаче Участнику, далее именуемого «Квартира»:

Уникальный номер	Назначение	Наименование	Этаж расположение	Номер секции (подъезд)	Общая площадь, кв.м.	Общая приведенная площадь, кв.м.	Количество комнат	Площадь комнат	
								Условный номер комнаты	Площадь, кв.м.
	Жилое помещение	Квартира							

Характеристики Квартиры являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в составе которого находится Квартира. При этом площади Квартиры уточняются по данным технической инвентаризации.

1.4. Расположение Квартиры на поэтажном плане Многоквартирного дома и планировка указаны в Приложение № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.5. Общая площадь Квартиры определяется в соответствии с ч.5 ст.15 ЖК РФ как сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас.

1.6. Застройщик обязуется обеспечить окончание строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в 4 квартале 2021 года. Датой ввода Многоквартирного

дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**1.7.** Застройщик обязуется в срок не позднее 12 (двенадцати) месяцев со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по Договору передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту, который подписывается сторонами. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после предоставления Участником Застройщику выписки из Единого государственного реестра прав о правах Участника, 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.

**1.8.** Строительство указанного в п.1.1. многоквартирного дома ведется на основании:

- Договора аренды земельного участка № 020783з от 14.04.2005 года, зарегистрирован Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 01.04.2011 г., о чем в Единый государственный реестр прав внесена запись № 63-63-01/041/2011-655;

- Разрешения на строительство от 27.12.2017 № 63-301000-290-2017г.

**1.9.** Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Многоквартирном доме, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

**1.10.** Право собственности Участника на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

**1.11.** Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему договору обеспечивается залогом права аренды земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, и строящегося на этом земельном участке Многоквартирного дома, в пользу участников долевого строительства, а так же уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 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».

## **2. ОБЪЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**2.1.** Цена настоящего договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Многоквартирного дома. Цена Договора определяется как произведение размера общей приведенной площади Квартиры на цену 1 кв.м. общей приведенной площади, и составляет \_\_ - (\_\_\_\_\_) рублей, (НДС не облагается). Цена 1 кв. м общей приведенной площади Квартиры - \_\_\_\_\_ рублей 00 коп., общая приведенная площадь Квартиры согласно п.1.3. Договора.

Указанная выше цена одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры и, как следствие, Цена Квартиры является окончательной, а в случаях указанных в п. 9.4., 9.5. Договора Стороны осуществляют корректировку Цены Договора.

**2.2.** Уплата Участником Застройщику Цены Договора, указанной в п.2.1. Договора, производится на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) банковских дней с момента заключения Договора с указанием в назначении платежа «Оплата по Договору № \_\_\_\_ участия в долевым строительстве от \_\_\_\_\_ г. НДС не облагается».

Уплата денежных средств возможна иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, по согласованию с Застройщиком.

**2.3.** Датой исполнения обязательства по оплате в безналичном порядке считается дата внесения денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

При использовании наличной формы расчетов датой исполнения обязательств Участника перед Застройщиком признается дата внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.

**2.4.** Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

2.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, подлежат использованию застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ, на оплату расходов связанных со строительством Многоквартирного дома и оплату услуг Застройщика.

### **3. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ**

**3.1.** Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

**3.2.** Передача Квартиры осуществляется в срок, предусмотренный п. 1.7. настоящего договора.

**3.3.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче. Участник обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

**3.4.** Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Квартиры, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Квартира.

**3.5.** При принятии Квартиры Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Квартиры и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках.

В Акте о выявленных недостатках Стороны согласовывают срок для устранения указанных недостатков.

**3.6.** Участник обязан принять Квартиру в течение 7 (семь) рабочих дней с момента даты устранения недостатков, указанной в Акте о выявленных недостатках.

**3.7.** При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный п. 3.3., п. 3.6. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении 7 (семь) рабочих дней со дня получения Участником уведомления о необходимости принятия Квартиры, либо по истечении срока, предусмотренного для устранения недостатков, указанных в Акте о выявленных недостатках, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры

**3.8.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если Участник получил уведомление о готовности Квартиры к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

**3.9.** Одновременно с Квартирой Участнику подлежит передаче общее имущество в Многоквартирном доме, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством.

**3.10.** Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Квартиру и не передавать Участнику его по передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 2.1., в том числе в случае ее изменения в соответствии с п. 8.4. Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, предусмотренный Договором. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного Договором срока передачи Квартиры, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десять) дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

**3.11.** В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

### **4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

#### **4.1. Участник обязан:**

**4.1.1.** Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 2 Договора.

**4.1.2.** В течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности к передаче Квартиры, при условии наличия у Застройщика разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, приступить к принятию по передаточному акту Квартиры.

**4.1.3.** С момента приемки Квартиры по передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, самостоятельно нести бремя содержания Квартиры, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Квартиры и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Квартиры и Многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

**4.1.4.** Нести расходы, связанные с уплатой государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора. Подать настоящий договор на государственную регистрацию в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора совместно с Застройщиком.

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

**4.1.5.** После подписания передаточного акта Квартиры осуществить своими силами и за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

**4.1.6.** Осуществить за свой счет следующие виды работ: произвести внутреннюю разводку электроснабжения, систем горячего и холодного водоснабжения, произвести установку сантехнических приборов, осуществить внутреннюю отделку квартиры в полном объеме.

#### **4.2. Участник вправе:**

**4.2.1.** Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

**4.2.2.** Запрашивать от Застройщика справку, подтверждающую уплату Участником цены Квартиры по Договору.

**4.2.3.** Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

#### **4.3. Застройщик обязан:**

**4.3.1.** Организовать строительство Многоквартирного дома в соответствии с требованиями СНиП, проектной и разрешительной документацией, техническими условиями, и обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в установленный настоящим Договором срок.

**4.3.2.** Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению – на строительство Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством РФ.

**4.3.3.** Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче Участнику.

**4.3.4.** После окончания строительства Многоквартирного дома, при условии проведения окончательных взаимных расчетов в соответствии с п. 9.4, 9.5. настоящего Договора, подписать Передаточный акт.

**4.3.5.** Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику.

**4.3.6.** Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**4.3.7.** Передать Квартиру Участнику долевого строительства по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение следующих видов строительных и отделочных работ:

- фасадная стена – выполняется из красного керамического кирпича толщиной 250мм с утеплением и наружной отделкой по проекту, внутренняя поверхность без штукатурки;

- окна и витражи – выполняются из алюминиевых профилей со стеклопакетами, в соответствии с проектом, без установки подоконников и отделки внутренних откосов;

- межквартирные стены – выполняются из красного керамического кирпича толщиной 250 мм, без штукатурки;
- межкомнатные перегородки – выполняются высотой в три ряда кладки из красного керамического кирпича толщиной 120мм;
- входная дверь – металлическая;
- стяжка выравнивающая по перекрытиям – выполняется из цементно-песчаного раствора с устройством гидроизоляции в санузлах и звукоизоляцией по проекту;
- балконы и террасы – ограждение и отделка в соответствии с проектом;
- террасы – ограждение и отделка в соответствии с проектом;
- системы вентиляции и отопления – монтируются системы вентиляции и отопления с отопительными приборами по проекту;
- горячее и холодное водоснабжение – монтируется ввод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения из межквартирного коридора и глушатся через 20 см после входа в квартиру, без дальнейшей разводки по Квартире; стояки бытовой канализации монтируются в соответствии с проектом;
- электроснабжение – выполняется ввод в квартиру с установкой навесного щитка, разводка по квартире не выполняется;
- пожарная сигнализация – монтируются тепловые пожарные извещатели по проекту в коридорах квартиры и автономные дымовые пожарные извещатели в жилых комнатах и кухнях;
- санитарно-техническое оборудование – не монтируется;
- кабельная линия телефонии, TV, домофонии, сети ЛВС – выполняется ввод в квартиру кабеля локальной вычислительной сети ЛВС (структурированная кабельная система), без дальнейшей разводки по Квартире;
- приборы учета ресурсов – устанавливаются приборы учета электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения в нишах межквартирного коридора;
- ниши для внешних блоков сплит-систем – ниши выполняются на фасадах Многоквартирного дома с устройством дренажных стоков.

Чистовая отделка Квартиры Застройщиком не выполняется.

**4.3.8.** Застройщик считается исполнившим надлежащим образом свои обязательства по настоящему Договору с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

#### **4.4. Застройщик вправе:**

**4.4.1.** Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

**4.4.2.** Внести в Многоквартирный дом и (или) Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Квартиру в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

**4.4.3.** Досрочно исполнить обязанность по передаче Квартиры Участнику.

**4.5.** Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты Цены Договора.

**4.6.** Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Многоквартирного дома) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, запрещается.

**4.7.** Участник ознакомлен с проектной декларацией Многоквартирного дома и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства. Настоящий Договор с проектной декларацией противоречий не имеет.

**4.8.** Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ и условиями Договора.

**5.2.** В случае нарушения срока внесения платежа Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

**5.3.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартиры Участник вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

**5.4.** Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приемки, установленных настоящим Договором.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Квартиры вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

**5.5.** Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п. 9.4. настоящего Договора.

**5.6.** Застройщик не несет ответственности за нарушение срока окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**5.7.** В случае осуществления Участником какой-либо перепланировки и переоборудования Квартиры, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, изменение места расположения санитарных узлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Многоквартирном доме после приёмки Квартиры и до момента регистрации права собственности на Квартиру без официального согласования перепланировки, а также осуществления производства электромонтажных работ Участник по требованию Застройщика возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Квартиры в первоначальное состояние.

**5.8.** В случае если в период действия гарантийных обязательств Участником были произведены изменения конструктивных элементов Многоквартирного дома, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, расположенных в Квартире, Участник обязан своими силами и за свой счет в срок, установленный Застройщиком в соответствующем требовании, вернуть Квартиру в первоначальное состояние и компенсировать убытки, причиненные третьим лицам (в случае их предъявления к Застройщику).

В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо убытков, причиненных третьим лицам, Участник обязан компенсировать Застройщику расходы, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

**5.9.** Оплата неустойки (пени) и возмещение убытков по требованию одной из Сторон не освобождает Сторону, нарушившую свое обязательство, от исполнения этого обязательства.

**5.10.** Наступление обязательств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменения законодательства РФ, распоряжения и акты государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение, или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

## **6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**6.1.** Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры долевого строительства.

**6.2.** Уступка прав требования по настоящему Договору оформляется отдельным договором об уступке прав (требования), подписываемым Участником и третьим лицом, приобретающим право требования по настоящему Договору, в котором отражается произошедшая перемена лиц в обязательстве, условия такой перемены.

**6.3.** Сделка по уступке прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Самарской области, расходы по проведению которой несет Участник и/или третье лицо.

Уступка прав требований по настоящему Договору третьему лицу допускается при условии принятия третьим лицом всех обязательств Участника. Уступка права требования по настоящему Договору возможна при условии полной оплаты Участником Квартиры согласно условиям настоящего Договора, либо с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленного гражданским законодательством РФ.

## **7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ**

**7.1.** Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7.2.** Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

**7.3.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

**7.4.** Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

**7.5.** Прекращение обязательств Сторон по настоящему Договору осуществляется:

- надлежащим исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору;
- при расторжении договора по соглашению Сторон;
- при расторжении договора судом по требованию Участника в случаях, предусмотренных законом;
- при расторжении договора путем отказа одной из сторон от его исполнения в случаях, предусмотренных договором или законом;
- в иных случаях, предусмотренных законом.

**7.6.** Расторжение настоящего Договора допускается при наличии оснований, предусмотренных законом, либо настоящим Договором, либо по соглашению сторон.

**7.7.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Федеральным законом 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» требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**7.8.** В случае отказа Участника долевого строительства от настоящего договора (либо его расторжения) по причинам, не связанным с ненадлежащим выполнением Застройщиком своих обязательств, Застройщик имеет право удержать десять процентов от цены настоящего договора, указанной в п.2.1.

**7.9.** При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон на основании поданного Участником заявления о расторжении Договора, сумма, внесенная Участником долевого строительства в счет оплаты Цены настоящего договора, за исключением удерживаемых десяти процентов, подлежит возврату Застройщиком в течение 120 календарных дней с момента расторжения договора.

**7.10.** В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**7.11.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат обязательной регистрации.

## **8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**8.1.** Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику Квартиры должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**8.2.** Застройщик обязан полностью выполнить работы по возведению здания, в т.ч. устройство кровли, стен, междуэтажных перекрытий, общедомовых инженерных сооружений, коммуникаций, обустройство подъезда.

**8.3.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику. При этом гарантийный срок на отдельные комплектующие и составные части, производимые сторонними организациями, не может превышать гарантийный срок, установленный производителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**8.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта, или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**8.5.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**8.6.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации, либо, вследствие ненадлежащего ремонта и самовольного переустройства инженерных сетей, произведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушений по эксплуатации Квартиры, правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**9.1.** Фактическая (реально построенная) Площадь Квартиры определяется по правилам технической инвентаризации.

**9.2.** Указанная в Договоре площадь Квартиры не является окончательной и может отличаться от величины, указанной в п. 1.3. Договора.

Площадь Квартиры уточняется по результатам обмеров, произведенных соответствующей службой технической инвентаризации, результаты которых будут являться основанием для осуществления взаиморасчетов согласно п.п. 9.3, 9.4 и 9.5 Договора.

Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Квартиру не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты производятся на основании данных технической инвентаризации на Многоквартирный дом в соответствии с действующим законодательством.

**9.3.** Сторонами допускается отклонение фактической площади Квартиры от площади, указанной в п. 1.3. Договора, на 5 % и признается несущественным. При этом в случае изменения площади в пределах 1,0 (одного) квадратного метра в сторону увеличения либо уменьшения Цена Договора, указанная в п.2.1 Договора, корректировке не подлежит.

**9.4.** В случае увеличения по результатам технической инвентаризации общей приведенной площади Квартиры более чем на 1,0 (один) кв.м., по сравнению с общей приведенной площадью, указанной в п.1.3. Договора, Участник обязуется осуществить доплату к Цене Договора за разницу между общей приведенной площадью Квартиры указанной в п.1.3. Договора и соответствующей общей приведенной площадью Квартиры в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры указанной в п.2.1. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{д} = (S_{бти} - S_{д}) * C$$

Где:  $\Sigma_{д}$  – сумма доплаты,

$S_{бти}$  – общая приведенная площадь Квартиры, рассчитанная по данным технической инвентаризации

$S_{д}$  – общая приведенная площадь Квартиры по Договору



С – стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади по Договору

**9.5.** В случае уменьшения по результатам технической инвентаризации общей приведенной площади Квартиры по данным технической инвентаризации более чем на 1,0 (один) кв.м., по сравнению с общей приведенной площадью указанной в п.1.3. Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между общей приведенной площадью Квартиры указанной в п.1.3. Договора и соответствующей общей приведенной площадью Квартиры в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры указанной в п.1.3. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее семи рабочих дней со дня подписания сторонами передаточного акта.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{в} = (S_{д} - S_{bti}) * C$$

Где:  $\Sigma_{в}$  – сумма возврата,

$S_{д}$  – общая приведенная площадь Квартиры по Договору

$S_{bti}$  – общая приведенная площадь Квартиры, рассчитанная по данным технической инвентаризации

С – стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади по Договору.

**9.6.** В случае изменения цены Договора по основаниям, указанным в п. 8.4 и п. 8.5., корректировка Цены производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная Цена Договора указывается в передаточном акте Квартиры.

**9.7.** Характеристики земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, могут быть изменены без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, при его разделе, объединении, перераспределении или выделе (в том числе с другими смежными земельными участками), в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**10.1.** Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**10.2.** При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом РФ 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».

**10.3.** Участник 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 Участником 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.

Участник подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать информацию об Участнике (включая персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также представлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня

заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

**10.4.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**10.5.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны письменно извещать друг друга в течении 3 (трех) рабочих дней.

Застройщик информирует Участника об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет.

Действия, совершенные по старым адреса и счетам до получения уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом во исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

**10.6.** Все споры, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров. Если соглашение между Сторонами не было достигнуто, то спор подлежит разрешению в суде.

**10.7.** Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**10.8.** Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один для Участника и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

## 11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

**11.1. Приложение № 1:** Плана Объекта долевого строительства – 9 этаж (на 1 листе).

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник:</b>
<b>ООО «Новое Время»</b> 443100, г. Самара, ул. Галактионовская, д. 150 ком. 9 ИНН/КПП 6316161887/631501001 р/с 40702810354400031692 ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г.САМАРА к/с 30101810200000000607 БИК 043601607	
<b>Директор ООО «Новое Время»</b>  _____ Д.С. Виноградов МП	  _____ _____  _____ _____