ДОГОВОР № \_\_\_ -ИДЛ

**долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями и паркингом на пересечении проезда Г. Митирева и проспекта К. Маркса в Октябрьском районе города Самары**

Город Самара « \_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная компания «РАДАМИРА» (ООО СК «РАДАМИРА»),** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора Козлова Алексея Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гр. \_\_\_\_\_ ,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующий (ие, ая) от своего имени как физическое (ие) лицо (а)

*либо*

**Гр. \_\_\_\_\_ ,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице законного представителя ОТца/МАТЕРИ - \_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения,

*либо*

**Гр. \_\_\_\_\_ ,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий с согласия законного представителя ОТца/МАТЕРИ - \_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, именуемый (ая, ые) в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

***1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА***

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением третьих лиц построить **многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями и паркингом на пересечении проезда Георгия Митирева и проспекта К. Маркса в Октябрьском районе города Самары** (в дальнейшем «Жилой дом»), и после ввода в эксплуатацию Жилого дома передать Дольщику объекты долевого строительства – **жилые/нежилые**  помещения (далее – «Объект»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность/совместную собственность/общую долевую собственность:

Характеристики **Объекта**:

Назначение: жилое помещение квартира, состоящая из \_\_\_ комнат/нежилое помещение, состоящее из \_\_\_ комнат;

номер (строительный): \_\_\_\_\_

этаж: \_\_\_\_,

секция: \_\_\_\_ ,

общая площадь ((с понижающим коэффициентом): \_\_\_\_\_\_ кв.м.,

жилая площадь: \_\_\_\_\_\_\_ кв.м.,

площадь помещений вспомогательного использования:

кухня: \_\_\_\_кв.м.,

коридор: \_\_\_\_ кв.м.,

санузел: \_\_\_\_ кв.м.,

площадь балконов, лоджий, террас и веранд \_\_\_\_кв.м. (с учетом понижающих коэффициентов) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.;

площадь \_\_\_\_ кв.м. площадь частей: \_\_\_\_ кв.м. (*для нежилых помещений*)

*На основании данного договора общая площадь данной квартиры распределяется следующим образом (в случае общей долевой собственности):*

**Дольщик – 1** – \_\_/\_\_ доли в общей долевой собственности, что соответствует \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. общей площади квартиры;

**Дольщик – 2** – \_\_/\_\_ доли в общей долевой собственности, что соответствует \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. общей площади квартиры;

**Дольщик – 3** – \_\_/\_\_ доли в общей долевой собственности, что соответствует \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. общей площади квартиры;

…

**Основные характеристики Жилого дома:**

- вид объекта - многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями;

- функциональное назначение: многоэтажный многоквартирный дом, офисные помещения, открытая надземная стоянка, подземная стоянка;

- общая площадь жилого здания (с паркингом) – 24740,92 кв.м.;

- количество этажей – 28;

- материал наружных стен – каркас монолитный железобетон, наружные стены - керамзитобетонные блоки;

- по конструктивной схеме здание жилого дома относится к сооружению с колонно-стеновой конструктивной схемой, где вертикальными несущими элементами являются колонны и стены;

- основные несущие элементы каркаса – монолитные железобетонные колонны, стены и монолитное перекрытие;

- фундамент – монолитная железобетонная плита;

- кровля запроектирована плоской, с внутренним водостоком;

- наружная отделка и утепление фасадов выполняются по системе «ЛАЭС – П»;

- класс энергетической эффективности объекта - «А»;

- интенсивность сейсмических воздействий - 5 баллов;

- класс конструктивной пожарной опасности - С0.

Застройщик организует строительство и ввод в эксплуатацию указанного жилого дома.

Строительный план Объекта и место расположения Объекта в Жилом доме указаны в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объект передается Дольщику в состоянии и с отделкой, которая описана в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.2.Государственная регистрации права собственности Дольщика на Объект осуществляется после ввода в эксплуатацию Жилого дома на основании настоящего договора и Акта приема-передачи, оформляемого после выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных Разделом 2 настоящего договора.

1.3.Площадь Объекта на момент заключения настоящего договора определяется сторонами, исходя из проектно- сметной документации. Для расчетов по настоящему договору сторонами принимается общая площадь Объекта в размере \_\_\_\_\_\_кв.м. с учетом балконов, лоджий, террас и веранд (с применением понижающих коэффициентов).

1.4. Площадь Объекта может иметь технически допустимые отклонения от проекта, не нарушающие потребительские качества Объекта. По окончании строительства Объекта на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, устанавливается фактическая площадь Объекта с учетом балконов, лоджий, террас и веранд (с применением понижающих коэффициентов).

1.5. Застройщик гарантирует, что указанный в п. 1.1. настоящего договора Объект правами третьих лиц не обременен, не находится под арестом, не является предметом залога, судебных разбирательств, а также то, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.6. Застройщик ведет строительство Жилого дома на основании:

- Права собственности № 63:01:0620002:842-63/466/2020-5 от 23.11.2020 г. на земельный участок с присвоенным кадастровым номером 63:01:0620002:842.

- Разрешения на строительство Жилого дома № 63-301000-152-2020 от 13.10.2020 г.

Информация о строительстве и проектной документации Жилого дома содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена на официальном сайте Застройщика – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** сайтах [**www.bereg-as.ru**](http://www.bereg-as.ru) **и видеостройка.рф,** а также **в Единой Информационной Системе Жилищного Строительства.** Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика. ДОЛЬЩИК подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией.

1.7. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – не позднее 17.08.2024 года.

1.8. Срок передачи Дольщику Объекта – не позднее 28.02.2025 года.

1.9. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Жилого дома. После приемки и ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, который будет указан в акте приема-передачи Объекта.

***2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ***

2.1. Базисная цена договора (размер денежных средств на строительство Объекта, подлежащих уплате Дольщиком) на момент его заключения составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек из расчета \_\_\_() рублей \_\_\_\_\_ копеек за 1 кв.м.

Стоимость строительства Объекта рассчитывается в соответствии с действующим законодательством об определении стоимости зданий (сооружений) и включает в себя, в том числе:

-  возмещение затрат на строительство (создание) Объекта в соответствии с проектной документацией;

-  возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности  на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта, содержание Земельного участка, в том числе уплата земельного налога;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз  установлено федеральными законами;

- возмещение затрат на строительство, реконструкцию в границах земельного участка, принадлежащего Застройщику, сетей  инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома  к сетям инженерно-технического обеспечения;

- возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство Объекта, уплату кредитов и займов, а также процентов и комиссий по ним;

- подготовка Проектной декларации;

- иные расходы, связанные со строительством, включая налоги, сборы и платежи,  предусмотренные действующим законодательством РФ при осуществлении капитального строительства; расходы на строительство сопутствующих объектов, необходимых для эксплуатации объекта;

- выплата вознаграждения за услуги по поиску и привлечение покупателей;

- рекламная компания;

- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

2.2. Платежи по настоящему Договору производятся ДОЛЬЩИКОМ путем внесения рублевых денежных с редств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 2.3 настоящего Договора.

2.3. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в *Наименование банка* (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу- агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

2.3.1. Эскроу-агент: [Публичное акционерное общество «*Наименование банка*» (сокращенное наименование *Наименование банка*), место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}

Бенефициар: Застройщик - ООО СК «РАДАМИРА»

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек

[Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № от: *(при наличии задолженности по кредиту Бенефициара)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы *(в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара)*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН/КПП, расчетный счет, корр. счет, БИК).]*(текст в квадратных скобках печатается в случае открытия счета эскроу в Наименование банка)*

*Либо, в случае кредитной (ипотечной) сделки:*

2.3.1 Сумма Цены Договора в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( ) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств.

Сумма Цены Договора в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( ) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «*Наименование банка*» (далее - *Наименование банка*), в соответствии с Кредитным договором №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_, путем перечисления указанной суммы на специальный эскроу-счет.

Участник долевого строительства  обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в *Наименование банка* (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и  договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: *Наименование банка*» (сокращенное наименование *Наименование банка*), место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; адрес электронной почты: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: {Наименование Бенефициара}

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей\_\_\_ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. в порядке, предусмотренном п. \_\_\_\_ настоящего Договора участия в долевом строительстве.

*Либо сделки с использованием аккредитива*

2.3.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей]*(выбрать нужное)*не позднее «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в *Наименование банка* на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – *Наименование банка*.

Срок действия аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) календарных дней/ \_\_\_\_\_\_ *(конкретная дата)*.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику предоставить в *Наименование банка* оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_ области о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав] [*Наименование банка* самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора](выбрать нужное).

2.3.3.После предоставления документов, указанных в п.2.3.2. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать банк – эскроу-агент) на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.»

Срок условного депонирования – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования - в течении \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора *(либо указывается график оплаты)*.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию;

-сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого  
 строительства, входящего в состав Объекта.

2.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.5. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.6. Если в отношении уполномоченного банка (эскроу-агента), в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком. 2.7. Площадь Объекта может иметь технически допустимые отклонения от проекта, не нарушающие потребительские качества Объекта.В случае увеличения/уменьшения проектной площади, принятой Сторонами для расчетов и указанной в п. 1.3. настоящего договора (проектная общая площадь), по сравнению с общей площадью Объекта по данным инвентаризации по окончании строительства (фактическая общая площадь) более, чем на 5 (пять) %, Стороны производят перерасчет цены договора, указанной в п. 2.1. договора. Стороны пришли к соглашению, что при увеличении/уменьшении проектной общей площади Объекта по сравнению с фактической общей площадью менее, чем на 5 (Пять) % , перерасчет цены договора не производится.

Перерасчет цены договора осуществляется за метраж свыше 5 (Пяти) % и производится исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади Объекта, действовавшей на дату последнего платежа, произведенного Дольщиком.

В случае увеличения цены договора при осуществлении перерасчета Дольщик обязуется произвести доплату в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта.

В случае уменьшения цены договора при осуществлении перерасчета Застройщик направляет Дольщику соответствующее уведомление и производит возврат излишне уплаченных денежных средств течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения от Дольщика сведений о расчетном счете, на который указанные денежные средства будут перечислены.

2.8. Жилой дом и право собственности на земельный участок, с кадастровым номером 63:01:0620002:842, на котором ведется строительство жилого дома, считается находящимся в залоге у *Наименование банка* в силу Кредитного договора \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенного между Кредитной организацией *Наименование банка* и Застройщиком с момента государственной регистрации ипотеки.

С момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном [ст.8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372936/49cb99b1bfe1a09caaf585874de97bdb34fc6d48/#dst100054)  Федерального закона Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ  и настоящим договором, право залога, возникшее на основании кредитного договора, не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, прекращается с момента передачи участнику долевого строительства объектов долевого строительства в Жилом доме, построенном на данном земельном участке

***3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН***

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Своими или привлеченными силами осуществлять строительство Жилого дома.

3.1.2. Обеспечить целевое использование денежных средств, выплаченных Дольщиком.

3.1.3. Осуществить прохождение всех правовых и разрешительных процедур, касающихся строительства.

3.1.4. По письменному требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Жилого дома.

3.1.3. Обеспечить строительство Жилого дома в соответствии с действующими нормами СНиП и Техническими условиями, утвержденными для строительства данного Жилого дома.

3.1.4. Обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.5. Уведомить Дольщика письменно (вручить лично под расписку либо отправить заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении) о вводе жилого дома в эксплуатацию, о необходимости осмотра и принятия Объекта по Акту приема-передачи не менее, чем за 30 календарных дней до окончания срока передачи Объекта Дольщику, предусмотренного п. 1.8 настоящего договора.

Для целей настоящего Договора **любые** уведомления Сторон при исполнении настоящего Договора надлежит осуществлять в соответствии с настоящим пунктом и по адресу, указанному Дольщиком в настоящем договоре. В случае отсутствия Дольщика по указанному адресу или возвращения почтового отправления по иным основаниям, не зависящим от Застройщика (отсутствие Дольщика по указанному адресу, истечение срока хранения корреспонденции в отделении связи и пр.), Дольщик считается уведомленным надлежащим образом и получившим уведомление по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты его отправления Застройщиком.

3.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома поставить его на технический учет в организации, производящей технический и инвентаризационный учет объектов недвижимости.

3.1.7. Передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.8. Передать Дольщику Объект, указанный в п. 1.1. по акту приема-передачи в срок не позднее указанного в п. 1.8. настоящего договора.

3.1.9. 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

3.2. Дольщик обязуется:

3.2.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору.

3.2.2. Совместно с Застройщиком представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, в согласованный Сторонами срок.

При неисполнении Дольщиком условий данного пункта Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие у Дольщика при регистрации права собственности на Объект.

3.2.3. В случае переуступки прав по настоящему договору третьим лицам передать им подлинный экземпляр настоящего договора сразу после окончания взаимных расчетов с этими лицами.

3.2.4. Переуступка прав по настоящему Договору третьим лицам, как в полном объеме, так и в части, в том числе, в отношении требования неустойки за нарушение обязательства Застройщика по передаче Объекта в срок, установленный в настоящем Договоре, а также штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», и обеспечение обязательств Дольщика перед третьими лицами залогом прав, предоставленных настоящим Договором, допускается при письменном уведомлении Застройщика с соблюдением следующего порядка:

- Сторона, ставшая приобретателем по настоящему Договору, обязана в срок не позднее 5 календарных дней с момента подписания такого договора явиться к Застройщику с подлинным экземпляром настоящего Договора и подписанного проекта Договора переуступки прав для уведомления Застройщика о переуступке.

- Сторона, ставшая правоприобретателем по настоящему Договору, и Дольщик обязаны в течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора переуступки обратиться в Управление Росреестра по Самарской области для регистрации перехода прав по настоящему Договору;

- В течение 10 календарных дней после государственной регистрации в Управлении Росреестра по Самарской области перехода прав по настоящему Договору, правоприобретатель обязан представить Застройщику документ, подтверждающий регистрацию перехода прав.

При невыполнении правоприобретателем условий настоящего пункта Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие при передаче Объекта по акту приема-передачи и (или) регистрации права собственности на Объект.

3.2.5. Дольщик обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения письменного сообщения от Застройщика в соответствии с п. 3.1.5. 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.

3.2.6. С момента подписания акта приема-передачи нести затраты по содержанию и эксплуатации Объекта (включая оплату коммунальных платежей), подписать с эксплуатирующей организацией, принявшей дом на баланс или в управление, соглашение (договор) о долевом участии в содержании и ремонте Жилого дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории, и риск случайной гибели.

3.2.7. Самостоятельно за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект.

3.2.8. Присутствовать при всех мероприятиях, связанных со строительством Жилого дома и требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы для приемки Объекта, для оформления права собственности на Объект.

3.2.9. Информировать Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней об изменении своих реквизитов: паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактных телефонов, наименований, банковских реквизитов, об изменениях полномочий лиц, имеющих право подписи документов (в случае подписания таковых после утраты этими лицами прав подписывать соответствующие документы), адресов, по которым должна осуществляться отправка уведомлений, предусмотренных настоящим договором. В противном случае корреспонденция, отправленная по адресу, указанному в настоящем договоре, считается надлежаще отправленной. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в договоре адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

В случае нарушения данного обязательства Дольщик несет все риски неблагоприятных последствий неполучения корреспонденции от Застройщика, направленной во исполнение обязательств по настоящему договору.

Для целей надлежащего исполнения настоящего Договора Дольщик (физическое лицо) дает согласие Застройщику (и его уполномоченным представителям) на обработку персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных». Под обработкой персональных данных понимаются любые действия (операции) Застройщика с предоставленными персональными данными Дольщика включая (но не ограничиваясь) сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях, или без использования таких средств.

Застройщик вправе осуществлять обработку персональных данных Дольщика, содержащихся в настоящем договоре, а именно: фамилия; имя; отчество; дата и место рождения; сведения о фактическом месте жительства и/или регистрации по адресу; гражданство; данные документов, удостоверяющих личность; номера контактных телефонов, адресов электронной почты.

Целью обработки персональных данных Дольщика является надлежащее выполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему договору, а также обязательств, возложенных на Застройщика действующим законодательством РФ, в целях исполнения которых требуется обработка содержащихся в настоящем договоре персональных данных Дольщика.

Согласие действует в течение неопределенного срока и может быть отозвано Дольщиком путем направления заявления в письменной форме об отзыве согласия, которое направляется по адресу Застройщика, указанному в настоящем договоре. При этом Застройщик в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения такого заявления прекращает обработку персональных данных и уничтожает их, за исключением персональных данных, включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством РФ и внутренними документами Застройщика. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством РФ и внутренними документами Застройщика.

Предполагаемый круг пользователей персональными данными Дольщика включает в себя работников Застройщика, представителей контролирующих и надзорных государственных органов, контрагентов Застройщика и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и заключенных договоров и соглашений.

Застройщик имеет право на предоставление персональных данных Дольщика третьим лицам по официальному запросу в установленных законодательством РФ случаях. Также Дольщик дает согласие на обработку его персональных данных, полученных Застройщиком от любых третьих лиц.

Дольщик дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, в целях получения информации об услугах и деятельности Застройщика. Данная информация может быть предоставлена Дольщику в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты на указанные в настоящем договоре контактные данные (номера контактных телефонов, адреса электронной почты).

3.3. Застройщик вправе, а Дольщик не возражает против размещения на Жилом доме предусмотренного проектной документацией логотипа и названия Застройщика.

3.4. **Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику** на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

3.5. Подписывая настоящий договор, Дольщик подтверждает, что ознакомился с проектной документацией на Жилой дом и Объект, в том числе с архитектурно-строительной частью проектной документацией, проектом инженерных коммуникаций.

3.6. Подписывая настоящий договор, Дольщик подтверждает, что ему известно инженерно-техническое и планировочное расположение приобретаемого объекта, возможное соседство его с техническими помещениями, в которых расположено оборудование (водомерный узел, машинное отделение, теплопункт, электрощитовая и прочее). Дольщик ознакомлен с проектом жилого дома, ему известно расположение наружных и внутренних стен в приобретаемом объекте.

***4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЬЩИКУ***

4.1. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта может отличаться от площади, указанной в п.1.1 и п.1.3 настоящего договора. Уточнение фактической площади Объекта, указанной в п.1.1. и п.1.3 настоящего договора, производится на основании обмера Объекта органом технической инвентаризации.

4.3. После получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию, получения результатов обмера Объекта органом тех.инвентаризации, Дольщику направляется письменное уведомление о вводе Жилого дома в эксплуатацию, о необходимости приступить к осмотру и принятию Объекта в собственность по акту приема-передачи. Данное уведомление относиться к юридически значимому сообщению по смыслу ст. 165.1 ГК РФ.

Уведомление направляется Застройщиком по адресу, указанному Дольщиком в настоящем Договоре, либо по адресу, указанному Дольщиком в порядке п. 3.2.9 настоящего Договора, либо вручается лично, что подтверждается подписью Дольщика на втором экземпляре Уведомления.

Уведомление считается доставленным с момента доставки Дольщику первого извещения о необходимость явиться на почту и забрать адресованное ему Уведомление.

Уведомление считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат отказался от ознакомления с ним.

4.4. В течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика Дольщик обязан приступить к осмотру Объекта, по результатам осмотра сторонами подписывается Акт приема-передачи Объекта либо документ о выявленных дефектах Объекта.

Неотъемлемым приложением к Акту приема-передачи Объекта является инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, обязательная к исполнению Дольщиком в процессе эксплуатации Объекта.

При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объектов долевого строительства **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также бремя по его содержанию (включая оплату коммунальных платежей), признаются перешедшими к **Участнику долевого строительства** со дня составления указанного одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

4.5. В случае уклонения/ отказа Дольщика от приемки Объекта в предусмотренный Договором и уведомлением срок, Застройщик вправе передать Объект в одностороннем порядке по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объектов долевого строительства. Указанный Акт отправляется Дольщику заказным письмом с уведомлением и описью вложения по адресу, указанному им в Договоре, либо по адресу, указанному Дольщиком в порядке п. 3.2.9 настоящего Договора.

С момента составления Застройщиком Акта передачи Объекта в одностороннем порядке:

- риск случайного повреждения и/или случайной гибели Объекта считается перешедшим к Дольщику;

- Дольщик обязан нести расходы на содержание Объекта и соразмерной доли общего имущества в Жилом доме.

Дольщик по письменному требованию Застройщика обязан возместить ему убытки, причиненные уклонением/отказом от приемки Объекта в предусмотренные Договором сроки. В случае неисполнения указанного требования Застройщика в добровольном порядке, убытки будут взысканы с Дольщика в судебном порядке.

4.6. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта в случае получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного в п. 1.7. настоящего Договора. В этом случае Дольщик обязан приступить к процессу приемки Объекта и выполнению связанных с этим процессом обязательств (осуществление окончательных расчетов по Договору, осмотр и приемка Объекта, подписание Акта приема-передачи и др.) с момента получения от Застройщика уведомления, указанного в п. 4.3 настоящего Договора, с соблюдением указанных в п. 4.4. сроков.

***5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН***

5.1. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты цены договора или его частей, установленных Разделом 2 настоящего договора, Дольщик выплачивает по письменному требованию Застройщика пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, действующей на день начисления пени. Указанные пени уплачиваются в момент внесения очередного платежа в следующем порядке: в первую очередь погашаются начисленные пени, оставшаяся часть от внесенной (перечисленной) суммы, засчитывается в счет уплаты цены договора.

5.2. Уплата пени не освобождает Дольщика от обязанности надлежащего выполнения самого обязательства по оплате стоимости Объекта.

5.3. Застройщик предоставляет гарантию качества на Объект. Гарантийный срок, в течение которого можно предъявлять требования о безвозмездном устранении недостатков Объекта (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта), не выявленных при его приемке Дольщиком, составляет 5 (пять) лет с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику по Акту приема-передачи Объекта составляет 3 (три) года.

Гарантийные обязательства Застройщика действительны при условии соблюдения Дольщиком Инструкции по эксплуатации Объекта, а также при условии соблюдения эксплуатирующей организацией Правил эксплуатации Жилого дома и комплекса технических сооружений.

Действие гарантийных обязательств не распространяется на случаи возникновения недостатков вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Обязательства Дольщика по настоящему договору считаются исполненными с момента осуществления всех расчетов и принятия Объекта по акту приема-передачи.

Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта.

В случае составления Застройщиком Акта передачи Объекта Дольщику в одностороннем порядке, обязательства Застройщика по настоящему Договору, в т.ч. обязательство по передаче Объекта считается исполненным с момента составления указанного Акта в порядке, предусмотренном п. 4.5 настоящего Договора.

5.5. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна известить другую сторону о наступлении/прекращении действия таких обстоятельств в течение 20 (двадцати) рабочих дней в письменном виде с приложением соответствующих свидетельств или документов.

Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую сторону права считать их определенной причиной невыполнения условий настоящего Договора.

***6. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА***

6.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

6.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по нему.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон.

6.4. Дольщик в случаях, предусмотренных законодательством РФ, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора либо требовать его расторжения в судебном порядке.

В случае надлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных настоящим договором, Дольщик не вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

6.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае нарушения Дольщиком обязательств по оплате цены договора.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора, в случаях предусмотренных законодательством РФ, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне по почте заказным письмом с описью вложения соответствующего уведомления по адресу, указанному в настоящем договоре, либо по адресу, указанному в порядке п. 3.2.9 настоящего Договора.

В случае расторжения настоящего договора по решению суда договор считается расторгнутым с даты вступления указанного решения суда в силу.

Порядок возврата Дольщику денежных средств, уплаченных им до дня расторжения настоящего договора, определяется законодательством РФ.

***7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ***

7.1. Во всех случаях, предусматривающих возврат Дольщику денежных средств, подлежат возврату денежные средства в размере, равном фактически выплаченной им Застройщику сумме в рублях.

7.2. Переуступка прав или доли прав по настоящему договору допускается только до подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

7.4. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующие подписанию настоящего договора, утрачивают силу с момента подписания настоящего договора и не могут быть приняты во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

7.5. Настоящий договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Застройщика, один для Дольщика и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

7.6. Стороны будут решать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров . 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 имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с процессуальным законодательством РФ.

7.7. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

7.8. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

***8.ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ***

8.1. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 Строительный план Объекта на \_\_ этаже

Приложение № 2 Описание отделки Объекта

***9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН***

ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная компания «РАДАМИРА» ( ООО СК «РАДАМИРА» )

443052, г. Самара, ул. Земеца, д. 38, оф. 13

ИНН 6312203078 КПП 631201001, ОГРН 1206300026240

Банковские реквизиты:

**Дольщик – ФИО**

**Год рождения:**

Паспорт:

Регистрация по адресу г. Самара, ул. дом кв.

Адрес почтовый:

Адрес места жительства:

Телефон для связи:

e-mail:

**ЗАСТРОЙЩИК: ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **А.П. Козлов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Приложение № 1 к договору № \_\_\_\_\_\_ - ИДЛ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 года**

**Строительный план Объекта на \_\_\_ этаже**

**Приложение № 2 к договору № \_\_\_\_\_\_ - ИДЛ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 года**

**Описание отделки Объекта (отделка квартир):**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Материал стен*** | каркас - монолитный железобетон, наружные стены - керамзитобетонные блоки с наружной отделкой и утеплением фасадов, выполненных по системе «ЛАЭС – П»;. |
| ***Межкомнатные, межквартирные перегородки*** | Межкомнатные перегородки выполнены из керамзитобетонных блоков без отделки. Межквартирные перегородки – монолитные железобетонные, керамзитобетонные – без отделки |
| ***Мусоропровод*** | в здании не предусмотрен. |
| ***Лифты*** | 2 ед.-пассажирский.  1 ед.-грузопассажирский. |
| ***Благоустройство прилегающей территории*** | Предусматривает благоустройство проездов, площадок, тротуаров, озеленения в границах отведенного земельного участка под застройку, малые архитектурные формы согласно ГП застройки. |
| ***Высота потолков*** | 2,6 м. |
| ***Входная дверь*** | Предусмотрена |
| ***Межкомнатные двери*** | Не устанавливаются. |
| ***Отделка стен*** | Не предусмотрена. |
| ***Отделка потолка*** | Не предусмотрена. |
| ***Отделка пола*** | Подготовка и стяжка пола не предусмотрена. |
| ***Инженерные сети*** | Стояки горячего и холодного водоснабжения с запорной арматурой, канализационные стояки с заглушками. Теплоснабжение -центральное. Система отопления двухтрубная горизонтальная с поквартирными распределителями на каждом этаже с приборами; устройства внутреннего пожаротушения; электрический ввод в помещение с установкой эл. щита. |
| ***Приборы учета*** | Электросчетчик, счетчики ГВС и ХВС, счётчик тепла. |
| ***Окна, балконные двери*** | ПВХ белого цвета, с двухкамерным стеклопакетом. |
| ***Остекление балконов/лоджий*** | Не предусмотрено |
| ***Подоконники*** | Не предусмотрены. |
| ***Телевидение, телефонизация*** | Осуществляется и оплачивается дольщиком по индивидуальному договору. |
| ***Радиовещание*** | Не предусмотрено. |
| ***Разное*** | Противопожарные мероприятия выполняются в полном объеме, согласно проекта. |