

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

г. Самара

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТАТУС»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, с одной стороны, и  
**гр.** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г. (далее – Закон об участии в долевом строительстве), а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (далее по тексту настоящего Договора – «**жилой дом**») по строительному адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Дерябинская, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Основные характеристики жилого дома:

- вид – новое строительство;
- назначение – многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями;
- этажность – 25 этажей;
- общая площадь жилого дома – 18 947,7 кв.м. ;
- материал наружных стен – керамзитобетонные блоки толщиной 250 мм с утеплением минераловатными плитами и отделкой декоративной штукатуркой;
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм;
- класс энергоэффективности – "В" (высокий);
- сейсмостойкость – 6 баллов.

Объектом долевого строительства (далее по тексту настоящего Договора – «Объект») является входящая в состав жилого дома по строительному адресу: **Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Дерябинская**, расположенная на \_\_ этаже, \_\_\_\_\_комнатная квартира № \_\_, назначение жилое, общей площадью (включая площадь балконов и лоджий с учетом понижающих коэффициентов) – \_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м, в т.ч. жилой площадью – \_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м; площадью помещений вспомогательного использования – \_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., площадью балконов и лоджий (с учетом понижающих коэффициентов) \_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. Площадь квартиры (без учета площади балконов и лоджий) – \_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

Объект указан на плане (без выделения общего имущества), являющимся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приёмки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, который будет указан в акте приёма-передачи Объекта.

1.2. Застройщик осуществляет строительство жилого дома на основании:

– Разрешения на строительство № RU 63-301000-84-2016 от 15.07.2016 г., выданного Главой городского округа Самара,

– Права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Дерябинская, общей площадью 3 078 кв.м, кадастровый номер 63:01:0105002:744, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным 07.07.2015 г. Управлением Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии, о чем в едином государственном реестре

прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 63-63-01/563/2014-529 от 17.04.2014 г.

1.3. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

1.3.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.3.2. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и/или разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ.

1.3.3. Проектный срок ввода жилого дома в эксплуатацию в соответствии с Проектной документацией – 4 квартал 2018 г.

1.3.4. При невозможности передать жилой дом в эксплуатацию в срок, указанный в п. 1.3.3. настоящего Договора Застройщик обязан не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию, посредством оформления и подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

1.3.5. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом не состоит, не является предметом судебных разбирательств, а также то, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.4. Гарантийный срок на Объект равен 5 (Пяти) годам, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства и устанавливается с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, равен 3 (Трем) годам и устанавливается со дня подписания первого акта приема-передачи в жилом доме, указанном в п.1.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до их передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

Действие гарантийных обязательств не распространяется на случаи переноса Участником долевого строительства инженерных коммуникаций, сооружений и оборудования, переоборудования и перепланировки.

1.5. Стоимость строительства жилого дома рассчитана в соответствии с действующим законодательством об определении стоимости зданий (сооружений) и включает в себя, в том числе:

- стоимость расходов, связанных с получением исходно-разрешительной документации;

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) жилого дома;

- плату за аренду земельного участка под строительство жилого дома;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

- стоимость работ по строительству (созданию) жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание), в том числе охранные мероприятия;

- стоимость строительства систем 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;

- погашение Застройщиком кредита и процентов по кредитному договору на строительство жилого дома;

- возмещение затрат на рекламно-информационные услуги по привлечению участников долевого строительства;

- оплата услуг Застройщика по строительству и вводу жилого дома в эксплуатацию;

- возмещение расходов Застройщика, необходимых для осуществления ввода жилого дома в эксплуатацию.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Стоимость Объекта с учетом балконов (лоджий) с понижающим коэффициентом на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, исходя из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за 1 м<sup>2</sup>.

В стоимость Объекта, оговоренную пунктом 2.1. настоящего договора, будет входить полная стоимость его строительства согласно пункту 1.5. настоящего Договора, с учетом строительно-монтажных, общепринятых отделочных работ (внутренние перегородки согласно проекта, пластиковые двухкамерные окна стандартной комплектации без подоконных досок и без внутренних откосов, пластиковые балконные двери без отделки внутренних откосов, входная дверь, балкон и/или лоджия, электропроводка, выполненная из медного кабеля до распаячной коробки квартиры, стены – подготовленные под штукатурку, пол – без бетонной стяжки). Коммуникации: отопление – согласно проекта, радиаторы отопления, канализация и вода – ввод в квартиру по стоякам, без установки сантехприборов, а также благоустройство территории.

2.2. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит (за исключением случая оговоренного в разделе 4 настоящего Договора) при условии соблюдения Участником долевого строительства срока, предусмотренного п. 2.3. настоящего Договора. При недостатке денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, все расходы сверх цены, предусмотренной настоящим Договором, Застройщик несет самостоятельно. Все дополнительные услуги и работы, не предусмотренные настоящим Договором, оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с дополнительным соглашением или иными документами, подписанными сторонами.

2.3. Участник долевого строительства оплачивает денежные средства в размере, определенном п. 2.1. настоящего Договора, в течение 3 (Трех) банковских дней с момента регистрации в соответствии с действующим законодательством настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

Оплата производится путем внесения денежных средств Участником долевого строительства в кассу Застройщика, либо путем перечисления денежных средств Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика.

2.4. В случае оплаты Участником долевого строительства цены договора безналичным расчетом Участник долевого строительства обязан перед каждой оплатой уточнить реквизиты Застройщика во избежание неправильного зачисления денежных средств Участника долевого строительства по настоящему Договору.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Возвести (построить) жилой дом в точном соответствии с проектно-сметной документацией и выполнить все необходимые работы по благоустройству прилегающей к жилому дому территории по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Дерябинская, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения жилого дома и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию, а также передать Участнику долевого строительства в установленный договором срок по Акту приема-передачи Объект, находящийся в вышеуказанном жилом доме и указанный в пункте 1.1. настоящего Договора.

3.1.2. Представлять интересы Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего Договора, перед подрядчиком (подрядчиками) и соответствующими государственными органами, без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

3.1.3. Контролировать ход работ по строительству жилого дома в случае, если его строительство будет осуществляться с привлечением стороннего подрядчика.

3.1.4. Сообщать Участнику долевого строительства, по его требованию, о ходе выполнения работ по строительству жилого дома.

3.1.5. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство (создание) Объекта.

3.1.6. Обеспечить сдачу жилого дома в эксплуатацию, оформление соответствующей документации не позднее 4 квартала 2018 года.

3.1.7. Застройщик обязан передать Объект по Акту приема-передачи в течение 3 (Трех) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Обязанность по передаче Объекта возникает у Застройщика только после полной оплаты Участником долевого строительства цены договора и окончания им расчетов в соответствии с данными обмера, проведенного органом технической инвентаризации.

3.1.8. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать указанное разрешение или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области для государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект.

3.1.9. Застройщик в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней со дня получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию обязуется направить Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства жилого дома и о готовности Объекта к передаче.

Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному почтовому адресу либо быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.1.10. Настоящим Договором Стороны предусматривают возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта.

3.1.11. Застройщик обязуется выполнить комплекс работ по строительству жилого дома, получить разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию с обеспечением качества строительно-монтажных работ в соответствии со СНИП.

3.1.12. В ходе осуществления строительства Застройщик имеет право вносить в проектную документацию на жилой дом и/или Объект незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершению строительства жилого дома в целом и Объекта в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации, при этом заключение и подписание дополнительного соглашения не требуется.

3.1.13. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что передаваемый Объект будет свободен от претензий третьих лиц.

### 3.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве денежные средства в соответствии с п.2.3. настоящего Договора.

3.2.2. Нести затраты по содержанию и эксплуатации жилого дома пропорционально размеру доли Участника долевого строительства в общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме с момента получения Объекта от Застройщика по Акту приёма-передачи.

3.2.3. Использовать Объект в соответствии с его назначением.

3.2.4. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку квартиры без согласования с Застройщиком.

3.2.5. В течение действия настоящего Договора и Гарантийного срока, установленного в п.1.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется не нарушать целостность фасада жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада жилого дома каких-либо сооружений и объектов. В случае нарушения данных условий Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику требования о безвозмездном устранении возникших в результате этого недостатков и повреждений конструктивных элементов жилого дома.

3.2.6. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию и принять Объект по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика, направленного в соответствии с п. 3.1.9. настоящего Договора.

Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёмки Объекта, за исключением случаев наличия в нём существенных недостатков, исключающих возможность его целевого использования.

3.2.7. После подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи, оплата за предоставляемые коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, а также за услуги по охране, уборке мест общего пользования и прилегающей территории осуществляется Участником долевого строительства.

3.2.8. В течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, заключить договор с рекомендованной Застройщиком

эксплуатирующей организацией в целях обеспечения надлежащей эксплуатации, ремонта и содержания в надлежащем состоянии мест общего пользования и жилого дома в целом.

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

3.2.10. В случае уклонения/необоснованного отказа Участника долевого строительства от приёмки Объекта в предусмотренные Договором сроки Застройщик вправе передать Объект в одностороннем порядке по акту передачи Объекта.

С момента составления Застройщиком акта передачи Объекта в одностороннем порядке:

- обязательства Застройщика по настоящему Договору, в т.ч. обязательство по передаче Объекта считается исполненным;

- риск случайного повреждения и/или случайной гибели Объекта считается перешедшим к Участнику долевого строительства;

- Участник долевого строительства обязан нести расходы на содержание Объекта и соразмерной доли общего имущества в жилом доме.

Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика обязан возместить ему убытки, причиненные уклонением/необоснованным отказом от приёмки Объекта в предусмотренные Договором сроки. В случае неисполнения указанного требования Застройщика в добровольном порядке убытки будут взысканы с Участника Долевого строительства в судебном порядке.

3.2.11. Участник долевого строительства после полной оплаты цены настоящего Договора и его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области вправе уступить права требований по настоящему Договору. В случае неполной оплаты уступка прав требований осуществляется одновременно с переводом долга.

Уступка прав, уступка прав и перевод долга по настоящему Договору третьим лицам осуществляется Участником долевого строительства с письменного согласия Застройщика до подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта с соблюдением следующего порядка:

3.2.11.1. Сторона, приобретающая права по договору уступки или договору уступки прав и перевода долга, обязана в срок не позднее 5 (Пяти) дней с момента подписания такого договора явиться к Застройщику с подлинными экземплярами настоящего договора и договора уступки прав (договора уступки прав и перевода долга) для регистрации перемены лиц в обязательстве в целях получения Уведомления для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области об отсутствии возражений Застройщика против замены лиц в настоящем договоре.

3.2.11.2. После получения от Застройщика Уведомления об отсутствии возражений сторона, ставшая Правопреемником по настоящему договору, и Участник долевого строительства обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области для регистрации договора уступки прав (договора уступки прав и перевода долга) по настоящему договору.

3.2.11.3. В течение 10 (Десяти) календарных дней после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области перехода прав по настоящему договору Правопреемник обязан представить Застройщику документ, подтверждающий регистрацию договора уступки прав (договора уступки прав и перевода долга) по настоящему договору.

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

3.2.12. В случае уступки прав по настоящему договору третьим лицам Участник долевого строительства передает им подлинный экземпляр настоящего договора сразу после окончания взаимных расчётов с этими лицами.

Кроме того, Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с оформлением документов по уступке прав по настоящему договору третьим лицам.

3.2.13. Участник долевого строительства обязан зарегистрировать право собственности на Объект, согласовав с Застройщиком дату подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, в течение 6 месяцев с даты подписания Акта приема-передачи.

3.2.14. Право собственности на объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

3.2.15. Расходы по регистрации договора долевого участия и по оформлению прав собственности на квартиру, в том числе государственные пошлины, регистрационные сборы в Органе технической инвентаризации и Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области несет Участник долевого строительства.

В случае изменения государственными органами порядка оформления документов в Органе технической инвентаризации и Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области и возможного увеличения сроков регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект Застройщик ответственности не несет.

3.3. Все изменения, предлагаемые Участником долевого строительства в части планировки Объекта, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта допускаются только с письменного согласия Застройщика и оформляются дополнительным соглашением. Участник долевого строительства обязан возместить третьим лицам убытки, причиненные в результате таких изменений, произведенных без согласования с Застройщиком.

3.4. Стороны обязаны совместно в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области для государственной регистрации настоящего Договора.

#### **4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

4.1. Площадь Объекта на момент заключения Договора определяется согласно проектной документации. Площадь Объекта может иметь технически допустимые отклонения от проекта, не нарушающие потребительские качества Объекта.

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 пункте 1.1. настоящего Договора.

По окончании строительства жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, устанавливается фактическая площадь Объекта с учетом балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов). Расхождения площадей балконов и лоджий по сравнению с данными органа технической инвентаризации не подлежат компенсации.

4.2. В случае увеличения общей площади (без учета площади балконов и лоджий) квартиры, указанной в п.1.1. более чем на 1 м<sup>2</sup> по данным органа технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с разделом 2 настоящего договора.

4.3. В случае уменьшения общей площади (без учета площади балконов и лоджий) квартиры, указанной в п.1.1. более чем на 1 м<sup>2</sup> по данным органа технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с разделом 2 настоящего договора.

4.4. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры (не входящих в состав общедомового имущества), построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае нарушения условий, предусмотренных п. 3.2.7. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику его расходы эксплуатирующей организации, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта(ов) и выплатить Застройщику неустойку в размере 0,01 % от суммы настоящего договора за каждый день просрочки исполнения обязательства.

5.2. В случае нарушения срока, предусмотренного п.1.3.3 настоящего договора, ввода дома в эксплуатацию при неисполнении обязательства, предусмотренного п.1.3.4. Договора Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

5.3. В случаях одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.2. настоящего Договора в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора, а также уплатить за каждый день просрочки проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей по уплате цены Договора и одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по этому основанию, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения без начисления процентов за пользование указанными денежными средствами.

5.5. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства и при согласии Застройщика, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в сроки, согласованные сторонами в соглашении о расторжении Договора, без начисления процентов за пользование указанными денежными средствами.

5.6. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.п. 5.4, 5.5 настоящего договора, из денежных средств, возвращаемых Участнику долевого строительства, подлежит бесспорному удержанию в пользу Застройщика неустойка в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

5.7. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором сроков возврата денежных средств Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства за каждый день просрочки проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Проценты за пользование денежными средствами исчисляются со дня нарушения срока их возврата.

5.8. В случае нарушения Застройщиком гарантий, установленных п. 3.1.13. настоящего Договора Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства все уплаченные последним денежные средства и дополнительно уплатить штрафные санкции в виде пени в размере 0,01 % от суммы внесенных Участником долевого строительства денежных средств за каждый день с момента заключения настоящего Договора по день возврата денежных средств.

Одновременно Застройщик принимает на себя обязательство по разрешению всех претензий третьих лиц.

5.9. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.2., 3.2.8. настоящего Договора Участник долевого строительства компенсирует Застройщику все затраты, произведенные им согласно п. 3.2.2. настоящего Договора.

5.10. В случае нарушения сроков оплаты, установленных пунктом 2.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Банка России, действующей на

день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.11. В случае нарушения условий, предусмотренных п. 3.2.13. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику неустойку в размере 0,01 % от суммы основного договора за каждый день просрочки исполнения обязательства.

5.12. Участник долевого строительства обязан возместить третьим лицам убытки, причиненные в результате отступления от согласованного с Застройщиком проекта при выполнении им или привлеченной организацией строительных и ремонтных работ на Объекте(ах), предусмотренных п.1.1. настоящего Договора.

5.13. Вопросы ответственности Сторон, не оговоренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации. Уплата штрафных санкций по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения в натуре своих обязательств по Договору.

## **6. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, таких, как: наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, возникших во время действия настоящего договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.1. настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному договору.

6.3. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п. 6.2, то она обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

6.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.1. настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 6.1, и их последствия продолжают действовать более 90 календарных дней, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.**

7.1. В обеспечение обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства жилого дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

7.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика 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 удовлетворяющего требованиям, изложенным в п. 1 ст. 15.2. Закона об участии в долевом строительстве.

Застройщик заключил Генеральный договор №35-143289/2016 от «07» апреля 2017г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве со страховой организацией - **Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ»** (ИНН 7704216908, ОГРН 1027700355935, место нахождения: 123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, д. 12, офис 1705-1707) (далее - Страховщик) на



основании «Правил страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №2», утвержденных Приказом Генерального директора ООО «ПРОМИНСТРАХ» №23 от 29 марта 2017г.

Страхование осуществляется Застройщиком до государственной регистрации настоящего договора. Выгодоприобретателем по договору страхования является Участник долевого строительства. Участнику долевого строительства выдаётся страховой (договор) полис.

7.3. При заключении настоящего Договора до сведения Участника долевого строительства доведены условия страхования, а также сведения о страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами и подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны Сторонами и/или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и регистрируются в регистрирующем органе.

8.4. В случае, предусмотренном подпунктом 1.3.4., Участник долевого строительства обязан подписать полученное от Застройщика дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения и вернуть в адрес последнего, а также произвести все действия необходимые для осуществления вместе с Застройщиком государственной регистрации указанного соглашения.

В случае отказа Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения или отсутствия ответа в установленный срок, Застройщик на своё усмотрение имеет право обязать Участника долевого строительства заключить такое дополнительное соглашение в судебном порядке или расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

8.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи данного Объекта на два месяца;

2) существенного нарушения требований к качеству Объекта;

3) в иных установленных федеральным законодательством или настоящим Договором случаях.

8.6. Застройщик не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

8.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей по уплате цены Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное извещение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному почтовому адресу либо быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора

8.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления

об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

9.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

9.4. Переписка между сторонами, взаиморасчеты и уведомления по настоящему Договору осуществляются по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. При изменении реквизитов, в том числе при изменении адреса и/или фамилии (имени), Участник долевого строительства и Застройщик обязаны письменно проинформировать друг друга заказным письмом с уведомлением о вручении, либо личным вручением под расписку. В случае получения уведомления по адресу Участника долевого строительства иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником долевого строительства. В случае отсутствия адресата по указанному ими месту жительства или истечения срока хранения заказного письма почтовыми органами, уведомление считается произведенным надлежащим образом. Сторона, не известившая (известившая ненадлежащим образом) другую сторону об изменении своих реквизитов, самостоятельно и в полном объеме несет ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия.

9.5. Для целей надлежащего исполнения настоящего Договора Участник долевого строительства (физическое лицо) дает согласие на обработку персональных данных, содержащихся в Договоре, в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.6. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – Застройщику, один – Участнику долевого строительства, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

## 10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Все Приложения к настоящему Договору, согласованные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

10.2. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:  
- Приложение №1. План этажа с указанием планировки Объекта.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СТАТУС»**

---

**Участник долевого строительства:**

гр. \_\_\_\_\_

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

---

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

М.П.

**Участник долевого строительства:**

---

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_