

Д О Г О В О Р № [НомерДоговора]

участия в долевом строительстве

г. Тольятти

[ДатаДоговора]

Акционерное общество «Финансово-строительная компания «Лада-Дом» (АО «ФСК «Лада-Дом»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Бартоломеева Вячеслава Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и [ПокупателиВЗаголовке], именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения

Для целей настоящего договора используются следующие основные понятия:

- «Договор» - настоящий договор участия в долевом строительстве;
- «Многokвартирный дом» - Жилой дом поз.3 в составе жилого комплекса поз. ЛЗ.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г.о.Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее ул. 40 лет Победы;
- «Объект долевого строительства» - жилое помещение (квартира) № [НомерКвартиры] (строительный), а также общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав Многоквартирного дома;
- «приведённая площадь квартиры» - сумма площадей помещений квартиры, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0;
- «общая площадь квартиры» - сумма площадей помещений квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;
- «жилая площадь квартиры» - сумма площадей жилых комнат квартиры.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии полной оплаты цены Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации: этаж [Этаж], приведённая площадь квартиры с учетом балконов (с коэффициентом 0,3) и лоджий (с коэффициентом 0,5) [ПриведеннаяПлощадьПроект] кв.м.; общая площадь квартиры [ОбщаяПлощадьПроект] кв.м.; жилая площадь квартиры [ЖилаяПлощадьПроект] кв.м., количество комнат [КоличествоКомнат], площадь комнат [площадь комнат], количество помещений вспомогательного назначения (коридор, кухня и т.п.) 1 коридор, 1 кухня, 1 санузел, площадь помещений вспомогательного назначения (коридор, кухня и т.п.) коридор кв.м., кухня кв.м., санузел кв.м., количество и площадь балконов, лоджий, веранд, террас: [НаличиеБалконаИлиЛоджии].

Характер отделки Объекта долевого строительства определяется согласно проектной документации и отражается в ведомости отделки Объекта (Приложение №1 к Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

Основные характеристики Многоквартирного дома согласно проектной декларации:

Вид	многоквартирный
Назначение	жилой

Этажность	8 этажей
Количество этажей	9 этажей
Общая площадь	10338 кв.м.
Материал наружных стен	керамический кирпич с утеплением утеплителем и штукатурным слоем
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	«В»-высокий
Класс сейсмостойкости	не устанавливается
Технический этаж	не предусмотрен

Схема расположения Объекта указана в Приложении № 2 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2.1. Стороны установили, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства (в том числе приведённая площадь квартиры, общая площадь квартиры, жилая площадь квартиры) определяется на дату получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с техническим планом Многоквартирного дома, предоставленным Застройщиком в орган местного самоуправления для получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.3. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации.

1.4. Ориентировочный срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома - **до 22 июня 2019г.**

1.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 3 (трёх) месяцев с даты, указанной в п.1.4. Договора.

1.6. Застройщик гарантирует отсутствие каких-либо обременений правами третьих лиц в отношении Объекта долевого строительства на дату заключения Договора.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Правовыми основаниями к заключению настоящего Договора являются:

- Договор аренды земельного участка № 3787 от 19 апреля 2018г., заключённый с Администрацией городского округа Тольятти, дополнительное соглашение от 09.08.2018г к договору №3787 от 19 апреля 2018г. зарегистрированные в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 13.08.2018 г. номер регистрации 63:09:0101183:9573-63/009/2018-1. Земельный участок (объект договора аренды земельного участка №3787 от 19 апреля 2018г.):

- кадастровый номер 63:09:0101183:9573. Местоположение земельного участка: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы. Общая площадь – 1099 кв. м., назначение: для строительства объекта " Жилой дом поз.3 в составе жилого комплекса поз.Л3.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения ";

- Договор аренды земельного участка № 3684 от 22 сентября 2017г., заключённый с Администрацией городского округа Тольятти, зарегистрированный в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 20.11.2017 номер регистрации 63:09:0101183:9228-63/009/2017-1. Земельный участок (объект договора аренды земельного участка №3684 от 22 сентября 2017г.):

- кадастровый номер 63:09:0101183:9228. Местоположение земельного участка: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы. Общая площадь– 6412 кв. м., назначение: для строительства объекта «Жилой дом поз.3 в составе жилого комплекса поз.Л3.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения». (далее по тексту – земельный участок);

- Договор аренды земельного участка № 3682 от 22 сентября 2017г., заключённый с Администрацией городского округа Тольятти, зарегистрированный в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 20.11.2017 номер регистрации 63:09:0101183:9226-63/009/2017-3. Земельный участок (объект договора аренды земельного участка №3682 от 22 сентября 2017г.):

- кадастровый номер 63:09:0101183:9226. Местоположение земельного участка: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы. Общая площадь– 136 кв. м., назначение: для строительства объекта «Жилой дом поз.3 в составе жилого комплекса поз.Л3.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения». (далее по тексту – земельный участок);
- разрешение на строительство №63-302000-155-2018 от 18.06.2018 года выдано Министерством строительства Самарской области.

Проектная декларация размещена на сайте www.ladadom.ru.

2.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и (или) Договором, а также по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, выделенного под строительство Многоквартирного дома и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

Участник долевого строительства согласен на раздел, объединение, перераспределение, изменение площади или выдел земельных участков кадастровый номер 63:09:0101183:9573, 63:09:0101183:9226 и 63:09:0101183:9228, предоставленных под строительство Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства согласен на изменение предмета залога в случае раздела, объединения, перераспределения, изменения площади или выдела земельных участков кадастровый номер 63:09:0101183:9573, 63:09:0101183:9226 и 63:09:0101183:9228, предоставленных под строительство Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства согласен на изменение предмета залога в случае внесения изменений в проектную документацию Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства согласен на передачу АО «ФСК «Лада-Дом» в залог права аренды земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:9573 площадью 1099 кв. м., расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы, который принадлежит АО «ФСК «Лада-Дом» на основании Договора аренды земельного участка № 3787 от 19 апреля 2018г., дополнительного соглашения от 09.08.2018г к договору №3787 от 19 апреля 2018г. зарегистрированные в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 13.08.2018г номер регистрации 63:09:0101183:9573-63/009/2018-1, земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:9228 общей площадью 6412 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы, который принадлежит АО «ФСК «Лада-Дом» на основании Договора аренды земельного участка № 3684 от 22.09.2017г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 20.11.2017г. за номером 63:09:0101183:9228-63/009/2017-1, земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:9226 общей площадью 136 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы, который принадлежит АО «ФСК «Лада-Дом» на основании Договора аренды земельного участка № 3682 от 22.09.2017г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 20.11.2017г. за номером 63:09:0101183:9226-63/009/2017-3 в порядке и на условиях по усмотрению АО «ФСК «Лада-Дом», а так же земельных участков, образованных из них путем раздела, объединения, перераспределения в порядке и на условиях по усмотрению АО «ФСК «Лада-Дом».

Участник долевого строительства уведомлен о застройке земельных участков кадастровый номер 63:09:0101183:9573 общей площадью 1099 кв. м., кадастровый номер 63:09:0101183:9228 общей площадью 6412 кв. м. и кадастровый номер 63:09:0101183:9226 общей площадью 136 кв. м. расположенные по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы иными объектами капитального строительства, согласно проекта планировки территории квартала 14-А "Лесной" Автозаводского района, утвержденного администрацией г.о.Тольятти.

Участник долевого строительства уведомлен, что планировочный элемент территории квартала 14-А "Лесной" Автозаводского района г.Тольятти разработан и утвержден проект планировки и проект межевания территории. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с указанным проектом планировки территории квартала 14-А "Лесной" Автозаводского района г.Тольятти. Участник долевого строительства дает свое согласие на корректировку проекта планировки и проект межевания территории.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику как залогодержатель земельных участков кадастровый номер 63:09:0101183:9573 общей площадью 1099 кв. м., кадастровый номер 63:09:0101183:9228 общей площадью 6412 кв. м. и кадастровый номер 63:09:0101183:9226 общей площадью 136 кв. м. расположенные по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы, на выполнение Застройщиком либо иным уполномоченным Застройщиком лицом любых проектных и (или) изыскательских, строительных работ на указанных земельных участках.

Участник долевого строительства согласен на снятие залога прав аренды земельных участков образованных при разделе, объединении, перераспределении или выделе земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:9573, и (или) земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:9228, и (или) земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:9226, и не предоставленных для строительства (создания) Многоквартирного дома, в составе которых будет находиться объект долевого строительства, а также на снятие залога любых прав на объекты недвижимого имущества, объекты капитального строительства в стадии строительства, расположенные за границами земельных участков, представленных для строительства (создания) Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства согласен на передачу АО «ФСК «Лада-Дом» в залог права аренды земельных участков под строительство Многоквартирного дома, образованных при разделе, объединении, перераспределении, изменении площади или выдела земельных участков кадастровый номер 63:09:0101183:9573, кадастровый номер 63:09:0101183:9228 и кадастровый номер 63:09:0101183:9226, расположенные по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы, в порядке и на условиях по усмотрению АО «ФСК «Лада-Дом».

2.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства.

Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве осуществляет страховщик Некоммерческая организация «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков», ОГРН 1137799018367, ИНН 7722401371, адрес: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп.2, Лицензия ВС №4314 от 13 августа 2015 года.

Участник уведомлен об условиях страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. С условиями договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве, «Правила страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве НО «ПОВС застройщиков» от 15 ноября 2013 года. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен, копии указанных документов и полис страхования на руки получил.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, рассчитывается как произведение приведённая площадь квартиры (п.1.2. Договора) на стоимость одного квадратного метра указанной площади – [ЦенаДоли] рублей.

3.2. На дату подписания Договора цена Договора составляет [СтоимостьДоли] рублей ([СтоимостьДолиПрописью]) и включает в себя:

3.2.1. возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 90 % от цены договора;

3.2.2. оплату услуг Застройщика в размере 10% от цены Договора (НДС не предусмотрен).

Экономия в виде превышения цены Договора над фактическими затратами на строительство является дополнительным вознаграждением Застройщика.

3.3. После установления окончательных характеристик Объекта долевого строительства (п.1.2.1. Договора) рассчитывается окончательная цена Договора в соответствии с окончательной приведённой площадью квартиры. При этом стоимость одного квадратного метра приведённой площади квартиры, указанная в п.3.1. Договора не изменяется.

3.4. Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию производит расчёт окончательной цены договора и направляет Участнику долевого строительства уведомление о результатах такого расчёта с указанием суммы доплаты или переплаты.

3.5. Если по результатам расчёта окончательная цена Договора больше цены Договора, указанной в п.3.2. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику образовавшуюся разницу в срок не более 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления уведомления, указанного в п.3.4. Договора.

3.6. Оплата цены Договора, указанной в п.3.2. Договора производится Участником долевого строительства в течение 5-ти рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора.

3.7. Оплата по Договору может быть произведена путем:

- перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Застройщика;
- зачета встречных однородных требований.

Датой выполнения обязательств по оплате считается:

- день зачисления безналичных денежных средств на расчетный счет Застройщика;
- день подписания соглашения о зачете встречных однородных требований.

3.8. Исполнение Застройщиком обязательства передать Объект долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства является встречным по отношению к исполнению Участником долевого строительства обязательств по оплате в соответствии с условиями Договора (ст.328 ГК РФ).

3.9. Расходы по оформлению доверенности, государственной регистрации Договора, изменений к нему, не входят в цену Договора и возлагаются на Участника долевого строительства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке;

4.1.2. Обеспечить целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства;

4.1.3. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в случае, если они подлежат отражению в проектной декларации, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

4.1.4. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п.6.ч.1.ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ;

4.1.5. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, обязательными требованиями технических регламентов в установленные Договором сроки;

4.1.6. Контролировать ход работ по строительству;

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в срок ориентировочно **22 июня 2019 года**;

4.1.8. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома направить Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, а в части не урегулированной Договором - требованиям

технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.10. По окончании строительства совершить все необходимые действия по оформлению документов, необходимых для регистрации Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства;

4.1.11. В случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и Договором возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства.

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

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Представлять интересы Участника долевого строительства, вытекающие из Договора, перед подрядчиками и соответствующими государственными органами и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

4.3.2. Расходовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по договору в соответствии со ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

4.3.3. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Многоквартирного дома.

4.3.4. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

4.3.5. Предпринимать действия, необходимые для предоставления права ограниченного пользования земельным участком, на котором расположен Многоквартирный дом для прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов инженерно-технического обеспечения, право собственности на которые принадлежит энергоснабжающим и (или) эксплуатационным и иным организациям или подлежит передаче указанным организациям в силу договоров, заключенных с Застройщиком.

4.3.6. Осуществлять обработку и предоставление персональных данных Участника долевого строительства для целей надлежащего исполнения условий настоящего договора.

4.4. Участник долевого строительства обязан:

4.4.1. В сроки и в размере, указанные в разделе 3 Договора, уплатить денежные средства.

4.4.2. Нести затраты по содержанию и риск случайной гибели Объекта долевого строительства с момента его передачи, в том числе в случаях составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п.6.ст.8. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.4.3. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.4.4. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства.

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

4.6. Участник долевого строительства вправе:

4.6.1. В случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора либо расторгнуть договор в судебном порядке.

4.6.2. В случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требовать возврата уплаченных согласно раздела 3 настоящего договора денежных средств.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в течение 3 (трёх) месяцев с даты, указанной в п.1.4. Договора при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора.

5.3. Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении.

5.5. С момента подписания акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства несет бремя по его содержанию (включая оплату коммунальных платежей) и риск случайной гибели, независимо от даты регистрации права собственности на Объект.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в п.5.2 Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели, а также бремя содержания Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям Договора, положениям технических регламентов, обязательных к применению, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.2.1. Недостатки устраняются в срок не более 45 дней с даты составления Акта осмотра.

6.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет три года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

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

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ. НАСЛЕДОВАНИЕ.

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика и только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

8.4. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

8.5. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Стороны могут расторгнуть Договор по соглашению между собой, а также в случаях и в порядке, предусмотренном 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.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В вопросах, не урегулированных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Стороны обязуются извещать друг друга об изменениях почтовых и платежных реквизитов в течение 3 (трёх) дней со дня изменения соответствующих сведений.

10.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

10.4. Любые уведомления (сообщения), связанные с исполнением Договора, должны быть выполнены в письменной форме, подписаны уполномоченным лицом и подлежат направлению способом, позволяющим доказать получение такого уведомления (сообщения) принимающей Стороной.

10.5. Настоящий договор составлен в 3 (трёх) экземплярах - по одному для каждой из Сторон, а также один для Управления Росреестра по Самарской области.

Приложения:

Приложение № 1 - Ведомость отделки Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 - Схема расположения Объекта долевого строительства.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК: **АО «ФСК «Лада-Дом»**

РФ, 445030, Самарская обл., г.Тольятти, ул.40 лет Победы, д.47-А, т.(8482) 778877, 779977

ИНН 6320010256, КПП 632001001, ОГРН 1026301997776,

Банковские реквизиты: р/с 40702810754400038499 в Поволжском банке ПАО Сбербанк г.Самара,
к/с 30101810200000000607 БИК 043601607.

Генеральный директор
АО «ФСК «Лада-Дом»

/В.Ю. Бартоломеев/

[ПокупателиПодписьБольшая]

Ведомость отделки Объекта долевого строительства.

№ п/п	Наименование помещений и устанавливаемого оборудования	Соответствие вида отделки нижеприведенным характеристикам
ЭТАЖИ 1 - 7		
I	Потолки:	
	Жилые комнаты, коридоры, санузлы, кухни, кладовые	Без отделки
II	Полы:	
	Жилые комнаты, коридоры, санузлы, кухни, кладовые	Поверхности соответствуют <i>типу отделки «стяжка из цементно-песчаного раствора»</i>
III	Стены:	
	Жилые комнаты, коридоры, санузлы, кухни, кладовые	Поверхности соответствуют <i>типу отделки «штукатурка простая»</i>
IV	Оборудование	
1	Ванны, умывальники в санузлах, умывальники на кухнях, унитазы, мойки в кухнях, электроплиты	Не устанавливаются
2	Приборы отопления	Устанавливаются
3	Сантехническая разводка	Не выполняется
4	Полотенцесушители	Устанавливаются
V	Остекление:	
1	Окна	Рамы с двухкамерным стеклопакетом.
2	Лоджии, балконы	Одинарное остекление
VI	Двери:	
1	Входные двери квартир	Устанавливаются (тип ДГ по ГОСТ).
2	Внутриквартирные двери	Не устанавливаются.
VII	Электрооборудование:	
	Электрическая разводка	Выполняется.
VIII	Приборы учета:	
1	Приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды	Устанавливаются
2	Приборы учета тепловой энергии	Устанавливается распределитель тепловой энергии
IX	Домофоны:	
1	Домофоны	Устанавливаются на входных дверях подъездов с выводом на переговорное устройство в каждой квартире

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

Застройщик
Генеральный директор
АО «ФСК «Лада-Дом»

[ПокупателиПодписьМалая]

_____ /В.Ю. Бартоломеев/

Схема расположения Объекта долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

[ПокупателиПодписьМалая]

Застройщик
Генеральный директор
АО «ФСК «Лада-Дом»

_____ /В.Ю. Бартоломеев/