

ДОГОВОР № [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 представителя Никулиной Елены Борисовны, действующей на основании доверенности №008 от 01.03.2016 г., 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;
- «Многоквартирный дом» - Жилой дом поз.2 в составе жилого комплекса поз. Л3.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения, расположенный по адресу: РФ, Самарская область, г.о.Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы, дом 45-д;
- «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 квартир» - сумма площадей помещений квартиры, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подчитываемых 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.) [количество помещений вспомогательного назначения], площадь помещений вспомогательного назначения (коридор, кухня и т.п.) [площадь количество помещений вспомогательного назначения], наличие балкона или лоджии – [НаличиеБалконаИлиЛоджии], количество и площадь балконов, лоджий, веранд, террас: [наименование], [количество] [площадь]/

Характер отделки Объекта долевого строительства оговорен в ведомости отделки Объекта (Приложение №1 к Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

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

Основные характеристики Многоквартирного дома согласно проектной декларации:

Общая площадь	11378 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

1.2.1. Стороны установили, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства (в том числе приведенная 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 Министерство строительства Самарской области для получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

1.4. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома - до 29 декабря 2017 года.

1.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 3 (трех) 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 № 3171 от 02 июня 2015г., заключенный с Мэрией городского округа Тольятти, дополнительное соглашение от 25.06.2015г к договору №3171 от 02 июня 2015г. зарегистрированные в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 05.08.2015 номер регистрации 63-63-009-63/009/700/2015-1298/1. Земельный участок (объект договора аренды земельного участка №3171 от 02 июня 2015г.):

- кадастровый номер 63:09:0101183:6034. Местоположение земельного участка: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее улицы 40 лет Победы. Общая площадь – 33519 кв. м., назначение: для строительства объекта «Жилой комплекс поз. Л.3.3 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 № 3191 от 02 июня 2015г., заключенный с Мэрией городского округа Тольятти, дополнительное соглашение от 25.06.2015г к договору № 3191 от 02 июня 2015г. зарегистрированные в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области, 18.08.2015, номер регистрации 63-63/009-63/009/700/2015-1311/1.

Земельный участок (объект договора аренды земельного участка №3191 от 02 июня 2015г.):

- кадастровый номер 63:09:0101183:6054. Местоположение земельного участка: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, вдоль улицы 40 лет Победы с юго-восточной стороны. Общая площадь – 117828 кв. м., назначение: для строительства жилых домов поз. Л 3.1, Л 3.2, Л 2.1, Л 2.2, Л 2.3, Л 2.4, Л 2.5, Л 5.1, Л 5.2, Л 5.3, Л 6.2А, Л 6.2Б, Л 6.3А, Л 6.3Б, Л 6.4, Л 6.6, Л 6.7, Л 6.8, жилых комплексов Л 3.3, Л 5.4, Л 5.5 в составе 3, 4, 5, 6 этапов строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения;

- разрешение на строительство №63-302-1058-2016 от 29.08.2016года выдано Мэрией городского округа Тольятти.

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, пени) 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 с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6034 и 63:09:0101183:6054, предоставленными под строительство Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства согласен на изменение предмета залога в случае раздела, объединения, перераспределения, изменения площади или выдела земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6034 и 63:09:0101183:6054, предоставленными 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: 6034 общей площадью 33 519 кв. м., расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее улицы 40 лет Победы, который принадлежит АО «ФСК «Лада-Дом» на основании Договора аренды земельного участка № 3171 от 02.06.2015г., Дополнительного соглашения от 25.06.2015г., зарегистрированных Управлением Федерально службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 05.08.2015г. за номером 63-63/009-63/009/700//2015-1298/1, в порядке и на условиях по усмотрению АО «ФСК «Лада-Дом».

Участник долевого строительства согласен на передачу АО «ФСК «Лада-Дом» в залог права аренды земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:6054 общей площадью 117828 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, вдоль улицы 40 лет Победы с юго-восточной стороны, который принадлежит АО «ФСК «Лада-Дом» на основании Договора аренды земельного участка №3191 от 02 июня 2015г, Дополнительного соглашения от 25.06.2015г., зарегистрированных Управлением Федерально службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 18.08.2015, за номером 63-63/009-63/009/700/2015-1311/1, в порядке и на условиях по усмотрению АО «ФСК «Лада-Дом».

Участник долевого строительства уведомлен о застройке земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:6034 площадью 33 519 кв. м., расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее улицы 40 лет Победы, и земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:6054 общей площадью 117828 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, вдоль улицы 40 лет Победы с юго-восточной стороны, иными объектами капитального строительства, в том числе многоквартирными жилыми домами, входящими в состав жилого комплекса поз.3.3. с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения, согласно проекта планировки территории квартала 14-А "Лесной" Автозаводского района, утвержденного мэрией г.о.Тольятти.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику как залогодержатель земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183: 6034 площадью 33 519 кв. м., расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее улицы 40 лет Победы, и земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:6054 общей площадью 117828 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, вдоль улицы 40 лет Победы с юго-восточной стороны, на выполнение Застройщиком либо иным уполномоченным Застройщиком лицом любых проектных и (или) изыскательских, строительных работ , в том числе по иным объектам капитального строительства, на указанных земельных участках.

Участник долевого строительства согласен на снятие залога прав аренды земельных участков, образованных при разделе земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6034 и 63:09:0101183:6054 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 земельного участка, представленного 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 земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:6034, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее улицы 40 лет Победы и земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:6054, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, вдоль улицы 40 лет Победы с юго-восточной стороны, 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, правилами «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 на руки получил.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

Вариант 1: [в течение 5-ти рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора].

Вариант 2: [согласно графику (Приложение №3 к Договору)].

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 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 не позднее 29 декабря 2017 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. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору;

4.1.10. 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;

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

4.1.12. В случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и Договором вернуть 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, обращаться в соответствующие органы за внесением изменений в разрешение на строительство, выдачей нового разрешения на строительство.

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.

4.3.7. Удержать стоимость услуг Застройщика (10% от цены Договора) из денежных средств, оплаченных по Договору долевого участия, в случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства и не по вине Застройщика.

4.3.8. Уточнять и изменять технические характеристики Объекта, при условии, что такие изменения соответствуют Проектной документации, не влияют на его качество и не требуют внесения изменений в договорную документацию.

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.

4.4.5. В течение 3 (трёх) дней с момента подписания настоящего Договора выдать Застройщику (или его уполномоченному представителю) нотариально заверенную доверенность на право представления интересов Участника долевого строительства при регистрации Договора, всех изменений и дополнительных соглашений к нему.

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. При наличии оснований, Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.6.2 Договора.

5.6. 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.

5.7. 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 (за исключением случая, указанного в п.5.5. Договора) 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. 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.

6.4. 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.

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

6.6. 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 с 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.

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 (трех) дней со дня изменения соответствующих сведений.

10.3. При возникновении споров претензионный порядок их урегулирования обязателен. Срок рассмотрения претензий - 10 (десять) дней с момента их предъявления. При недостижении согласия Сторон спор передается на рассмотрение суда в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

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

10.5. 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.

10.6. Настоящий договор составлен в 3 (трех) 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.

[Приложение №3 – График платежей]. Указывается при рассрочке платежа.

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 40702810754060004216 Автозаводское головное отделение Поволжского банка ПАО Сбербанк
к/с 30101810200000000607 БИК 043601607,

АО «ФСК «Лада-Дом»

по доверенности

[ПокупателиПодписьБольшая]

/Е.Б. Никулина/

Ведомость отделки Объекта долевого строительства.

Ведомость отделки Объекта долевого строительства.

№ п/п	Наименование помещений и устанавливаемого оборудования	Соответствие вида отделки нижеприведенным характеристикам
I		Потолки:
	Жилые комнаты, коридоры, санузлы, кухни, ванные, кладовые	Без отделки
II		Полы:
	Жилые комнаты, коридоры, санузлы, кухни, ванные, кладовые	Поверхности соответствуют <i>типу отделки «стяжка из цементно-песчаного раствора»</i>
III		Стены:
	Жилые комнаты, коридоры, санузлы, кухни, ванные, кладовые	Поверхности соответствуют <i>типу отделки «штукатурка простая»</i>
IV		Оборудование:
1	Ванны, умывальники в ванных, умывальники на кухнях, унитазы, мойки в кухнях, электроплиты	Не устанавливаются
2	Приборы отопления	Устанавливаются
3	Сантехническая разводка	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	Устанавливаются
IX		Домофоны:
1	Домофоны	Устанавливаются на входных дверях подъездов с выводом на переговорное устройство в каждой квартире

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

Застройщик
АО «ФСК «Лада-Дом»
по доверенности

[Покупатели/Подпись/Малая]

_____/Е.Б. Никулина/

Схема расположения Объекта долевого строительства.

Расположение Объекта долевого строительства на плане возводимого Многоквартирного дома определяется по следующей схеме:

Конкретные геометрические параметры Объекта, площади и размеры помещений определяются на дату получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с техническим планом Многоквартирного дома, предоставляемым Застройщиком в Министерство строительства Самарской области для получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

[ПокупателиПодписьМалая]

Застройщик
АО «ФСК «Лада-Дом»
по доверенности

_____ /Е.Б. Никулина/

Примечание: включается в Договор при рассрочке платежа
Приложение № 3
к Договору № [НомерДоговора] от [ДатаДоговора]

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ

Период	Сумма, руб.
[ДеньПлатежа1]	[СуммаПлатежа1]
[ДеньПлатежа2]	[СуммаПлатежа2]
[ДеньПлатежа3]	[СуммаПлатежа3]
[ДеньПлатежа4]	[СуммаПлатежа4]
[ДеньПлатежа5]	[СуммаПлатежа5]
[ДеньПлатежа6]	[СуммаПлатежа6]
[ДеньПлатежа7]	[СуммаПлатежа7]
[ДеньПлатежа8]	[СуммаПлатежа8]
[ДеньПлатежа9]	[СуммаПлатежа9]
[ДеньПлатежа10]	[СуммаПлатежа10]
[ДеньПлатежа11]	[СуммаПлатежа11]
[ДеньПлатежа12]	[СуммаПлатежа12]
[ДеньПлатежа13]	[СуммаПлатежа13]
Итого:	[СтоимостьДоля]

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

[ПокупателиПодписьМалая]

Застройщик
АО «ФСК «Лада-Дом»
по доверенности

_____/Е.Б. Никуллина/