

ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ №_/201_-__Ж

город Самара

«__» _____

Две тысячи семнадцатый год

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-Строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора ООО «Альянс-Менеджмент» - управляющей организации ООО «Альфа-Строй» Либуркина Данила Вячеславовича, действующего на основании Устава и договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Строй» управляющей организации «Альянс-Менеджмент» от 06.12.2013г., с одной стороны, и

Гражданин (ка) России _____, _____ г.р., паспорт: _____ № _____, выдан «__» _____ 20__ г. _____ (код подразделения ____ - ____), зарегистрирован (а) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить: «25-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по ул. Гаражной в г. Самаре» (далее – Жилой дом) на земельном участке площадью 4 333 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0620004:318, находящемся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Гаражная (далее – земельный участок), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику долевого строительства (далее – Дольщик) объект долевого строительства (далее – Доля Объекта), определенный настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- договора купли-продажи от 24.02.2014г.;
- свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок от 15.10.2015 г. серия АА №221985;
- разрешения на строительство №RU 63301000-158 от 23.12.2015 г., выданного Главой городского округа Самара;
- проектно-сметной документации, прошедшей государственную экспертизу (положительное заключение ГАУ Самарской области «Государственная экспертиза проектов в строительстве» №63-1-4-0288-15 от 18.09.2015 г.);
- проектной декларации, опубликованной в соответствии с законодательством РФ по адресу в сети Интернет www.brig-samara.ru.

1.3. Объектом долевого строительства является Доля Объекта (квартира) со следующими характеристиками:

Назначение	Жилое помещение
Секция	
Строительный номер квартиры	
Этаж	
Количество комнат	
Площадь комнат	
Проектная площадь квартиры в т.ч. площадь лоджий и балконов с коэффициентом 1	
в т.ч. площадь комнаты №1	

Дольщик _____

Застройщик _____

в т.ч. площадь комнаты №2	
в т.ч. площадь комнаты №3	
Количество балконов	
Площадь балконов (с коэффициентом 0,3)	
в т.ч. площадь балкона №1	
в т.ч. площадь балкона №2	
Количество лоджий	
Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5)	
в т.ч. площадь лоджии №1	
в т.ч. площадь лоджии №2	
Количество помещений вспомогательного назначения	
Площадь помещений вспомогательного назначения	
в т.ч. площадь кухни	
в т.ч. площадь коридора	
в т.ч. площадь санузла №1	
в т.ч. площадь санузла №2	
в т.ч. площадь гардеробной	
Общая площадь квартиры без учета лоджий и балконов	
Площадь квартиры включая площади балконов, лоджий (с коэффициентом)	
Жилая площадь квартиры	
Вид отделки	Черновая (оштукатуривание мест установки отопительных приборов)
Гидроизоляция санузлов и ванных комнат	Оклеечная по перекрытию
Электроснабжение	Со щитком и счетчиком, ввод в квартиру без разводки
Водопровод	Оцинкованная труба, установка запорных вентилей по стоякам без разводки по квартире со счётчиками ГВС и ХВС
Канализация	Стояк из ПВХ трубы без разводки
Отопление	Система отопления двухтрубная тупиковая. Отопительные приборы стальные радиаторы. Магистральные трубопроводы и стояки из стальных труб. Разводка по квартире трубами из сшитого полипропилена. Крышная котельная.
Полы	Монолитная бетонная плита
Входная дверь	Металлическая
Окна	ПВХ с двухкамерным стеклопакетом
Лоджия (балкон)	ПВХ с одинарным стеклопакетом
Внутренние двери	Отсутствуют

Расчет размера общей площади произведен по данным проектно-сметной документации с учетом размера общей площади находящихся в Доле Объекта, балконов с коэффициентом 0,3 и лоджий с применением коэффициента 0,5, который не подлежит пересмотру и изменению в меньшую сторону после замеров организацией технической инвентаризации и учета. Площадь квартиры, финансируемая Дольщиком, определяется как суммарная площадь помещений, ограниченная несущими и ограждающими стенами здания, в соответствии с планировочным

решением и согласно проекту.

План Доли Объекта является Приложением №1 к настоящему Договору.

1.4. **Срок передачи Застройщиком Доли Объекта Дольщику:** доля Объекта будет передана Дольщику в порядке, определенном в настоящем Договоре, в срок не позднее II квартала 2018г.

1.5. **Гарантийный срок на Долю Объекта** равен 5 (пяти) годам и устанавливается с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков, если они произошли по вине застройщика в период гарантийного срока. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование равен 3 (трем) годам, устанавливается со дня подписания передаточного акта. Гарантийный срок на оконные конструкции – 1 (Один) год со дня подписания передаточного акта.

1.6. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

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

1.6.2. Застройщик гарантирует, что он разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ по адресу в сети Интернет www.brig-samara.ru. Оригинал проектной декларации находится в офисе Застройщика.

1.7. Проектный срок окончания строительства в соответствии с Проектной документацией – IV квартал 2017г.

1.8. Дольщик обязуется внести денежные средства в порядке, сроки и размере, установленные разделом 2 настоящего Договора, и после получения Застройщиком разрешения на эксплуатацию многоквартирного дома принять объект долевого строительства в собственность по передаточному акту.

1.9. При невозможности завершения строительства Жилого дома в срок, указанный в пункте 1.4. настоящего Договора Застройщик обязан не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направить Дольщику соответствующую информацию, после чего Сторонами оформляется и подписывается дополнительное соглашение к настоящему Договору.

1.10. Жилой дом имеет следующие характеристики:

Вид	Многokвартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями /новое строительство/
Назначение	Жилой дом с нежилыми помещениями на 1 этаже и паркингом для стоянки машин расположенный на отметке -3,900
Этажность	25
Количество этажей	26
Общая площадь	35 035,65кв.м.
Материал наружных стен	керамический пустотелый камень КЕРАКАМ
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	Класс А «Очень высокий»
Класс сейсмостойкости	Высокий, 6 баллов

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Стоимость Доли объекта, подлежащая оплате Дольщиком, и порядок и сроки ее оплаты определяются в Приложении №2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Оплата по договору может осуществляться денежными средствами в наличной и

безналичной форме.

2.3. Размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком Застройщику, определенный в Приложении №2, а также стоимость одного квадратного метра общей площади Доли объекта является фиксированными и изменению не подлежат при условии выполнения Дольщиком обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, а также стоимость одного квадратного метра общей площади Доли объекта могут быть изменены в случаях, предусмотренных пунктом 5.2, 5.3 настоящего договора.

2.4. Застройщик может оказать Дольщику услуги по государственной регистрации права собственности Доли объекта за отдельную плату, установленную на момент регистрации права собственности.

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, предусмотренные исходно-разрешительной, технической и иной документацией по строительству Жилого дома, а также иные работы, не упомянутые в этой документации, но необходимые для строительства Жилого дома и ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию, а также передать Дольщику в установленный настоящим Договором срок по Акту приема-передачи Долю Объекта, указанную в пункте 1.3. настоящего Договора.

3.1.2. Застройщик обязан передать Дольщику Долю Объекта, отвечающую характеристикам, указанным в пункте 1.3. настоящего Договора и соответствующую проектной документации, требованиям технических регламентов (СНиП, ГОСТ и т.п.), градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.3. Сообщать Дольщику, по его требованию, о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

3.1.4. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, исключительно по целевому назначению - на строительство (создание) Жилого дома.

3.1.5. Обеспечить передачу Дольщику Долю Объекта – II квартал 2018г.

3.1.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

3.1.7. Застройщик обязан передать Долю Объекта в собственность Дольщика, свободной от каких-либо прав и обременений третьих лиц: Доля Объекта не должна быть продана, не должна являться предметом другого договора долевого участия, подарена, обещана в дар, внесена в счет оплаты в уставный капитал общества, не должна находиться под арестом, не должна быть обременена залоговыми требованиями, не должна являться предметом договоров аренды (найма).

3.2. Дольщик принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. Оплатить цену договора, в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и Приложением №2 к настоящему договору.

3.2.2. Дольщик обязан осуществить все необходимые действия по регистрации настоящего договора, регистрации права собственности на Долю Объекта.

3.2.4. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и права собственности на Долю Объекта, в том числе государственные пошлины, регистрационные сборы и т.п. несет Дольщик.

3.2.5. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с п. 3.1.6 настоящего Договора и о готовности Доли

Объекта к передаче, обязан приступить к её принятию в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения такого сообщения.

3.2.6. При уклонении Дольщика от принятия Доли Объекта в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Дольщика от принятия Доли Объекта, застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Доли Объекта Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Доли Объекта. При этом риск случайной гибели или повреждения Доли Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящим договором одностороннего акта или иного документа о передаче Доли Объекта.

Правило настоящей статьи распространяется на отношения, при которых Дольщик предъявил к Застройщику требование об устранении дефектов Доли объекта, последний устранил указанные дефекты, но Дольщик не принимает объект долевого участия в 14-дневный срок по не зависящим от Застройщика причинам.

3.2.7. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Доли Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

3.2.8. В случае полной оплаты по настоящему Договору и государственной регистрации в УФСГР кадастра и картографии по Самарской области настоящего договора Дольщик вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с обязательным письменным уведомлением Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней с момента заключения договора об уступке права требования.

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам осуществляется до подписания сторонами Акта приема-передачи и подлежит государственной регистрации в УФСГР кадастра и картографии по Самарской области до ввода Жилого дома в эксплуатацию.

3.2.9. В случае не полной оплаты по настоящему Договору Дольщик вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьим лицами только с одновременным переводом долга на нового Дольщика в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ и при условии предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам осуществляется до подписания сторонами Акта исполнения договора и подлежит государственной регистрации в УФСГР кадастра и картографии по Самарской области до ввода Жилого дома в эксплуатацию.

3.3. Стороны в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора обязаны совместно обратиться в УФСГР кадастра и картографии по Самарской области для государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. Дольщик вправе приступить к ремонтным и иным работам, влекущим за собой изменение конфигурации Доли Объекта, только после подписания сторонами акта приема-передачи Доли Объекта.

4. ПЛАТА ЗА ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

4.1 В день подписания акта приема-передачи Доли Объекта на Дольщика переходит обязанность по внесению платы за техническое обслуживание Доли Объекта, мест общего пользования пропорционально принадлежащей Доли Объекта и коммунальные услуги.

4.2. Дольщик поручает Застройщику передать сети инженерно-технического обеспечения, созданные для эксплуатации жилого дома, соответствующим эксплуатирующим организациям, ТСЖ, управляющей компании и т.п.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

5.1. Площадь Доли Объекта уточняется по техническому паспорту, составленному на момент получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.2. Расхождение площади Доли Объекта более чем на 1 кв. м. по данным организации технической инвентаризации и учета по сравнению с данными проектной документации,

указанными в п. 1.3. настоящего договора подлежат компенсации сторонами договора.

5.3. В случае расхождения площади Доли Объекта более чем на 1 кв. м. по данным организации технической инвентаризации и учета по сравнению с данными проектной документации, указанными в п. 1.3. настоящего Договора, Стороны фиксируют указанное расхождение площади в дополнительном соглашении к настоящему договору и определяют сумму возврата денежных средств в соответствии со следующей формулой: стоимость квадратного метра площади Доли Объекта определяется в размере цены квадратного метра Доли Объекта, действующей на момент внесения Дольщиком последнего платежа по настоящему Договору.

5.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика с момента подписания настоящего договора право собственности земельного участка, предоставленного под строительство Жилого дома, считается находящимся в залоге у Дольщика. При этом Дольщик не возражает против передачи предмета залога в залог по обязательствам перед остальными Дольщиками Жилого дома.

5.5. Исполнение обязательств по передаче Доли Объекта Дольщику по настоящему договору Застройщик обеспечивает путем страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Доли Объекта Дольщику по настоящему договору в порядке, установленном ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

5.6. Застройщик доводит до сведения Дольщика сведения о страховой организации: наименование – Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», юридический и фактический адрес: 123610, г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12, пом.1705-1707, ОГРН 1027700355935, ИНН 7704216908, лицензия серии СИ №3438, выдана «22» августа 2016г. Центральным банком Российской Федерации (далее – «Страховщик»). По договору страхования Страховщик несет ответственность, если страховой случай наступил в течение срока действия договора страхования или в течение двух лет по окончании этого срока.

5.7. Условия страхования определяются генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщик за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 07.04.2017г. №35-1139/2016, подписанным между Застройщиком и Страховщиком, в соответствии с которым осуществляется страхование Объекта, и Правилами страхования, принятыми и/или утвержденными Страховщиком. Подписывая настоящий договор, Дольщик подтверждает, что он получил оригинал страхового полиса (договора) на Долю Объекта, ознакомлен с Правилами и условиями страхования.

5.8. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, составляет _____ (_____) рублей. **ЦЕНА ДОГОВОРА.**

5.9. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Доли Объекта по настоящему договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя – Дольщика.

5.10. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Доли Объекта по настоящему договору, подтвержденные одним из следующих документов:

5.10.1. решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст. 14 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

5.10.2. решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

5.11. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего договора и действует до момента передачи Застройщиком Доли Объекта Дольщику.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения по вине Дольщика сроков подписания Акта приема-передачи, Дольщик обязуется возместить Застройщику его расходы эксплуатирующей организации в порядке и сроки, определённые в п. 4.1 настоящего договора, а также расходы, связанные с сохранностью Доли Объекта, и выплатить Застройщику неустойку в размере 0,01% от стоимости Доли Объекта за каждый день просрочки исполнения обязательства.

6.2. В случае нарушения срока передачи Доли Объекта, предусмотренного п. 1.4. настоящего договора, при неисполнении обязательства, предусмотренного п. 1.9. Договора Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

6.3. В случаях одностороннего отказа Дольщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора в срок не более 15 рабочих дней со дня расторжения договора, а также уплатить проценты 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 Дольщиком.

6.4. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

6.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей по уплате цены Договора и одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по этому основанию, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены Договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Дольщик не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

6.6. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором сроков возврата денежных средств Дольщику Застройщик уплачивает Дольщику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщику.

6.7. В случае нарушения сроков и размеров внесения платежей, установленных в Приложении №2 к настоящему Договору, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.8. В случае самовольного отклонения от проекта вследствие самовольной перепланировки Доли Объекта Дольщик обязан оплатить (возместить Застройщику) все затраты по изменению проекта, по сертификации, по сертификационным испытаниям и за увеличение мощности потребления электро- и тепловой энергии. При этом Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 5% от стоимости Доли Объекта. Кроме того, Дольщик обязан возместить Застройщику все финансовые санкции, уплаченные и взысканные за несвоевременное получение разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, произошедшее вследствие виновных действий Дольщика.

6.9. В случае расторжения настоящего договора по вине Дольщика по основаниям, предусмотренным в п. 6.4, 6.5, 6.7 настоящего договора, Застройщик возвращает Дольщику

денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены Договора, за вычетом суммы неустойки (пени), размер и порядок расчета которой определен в настоящем договоре.

6.10. 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.

7. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)

7.1. 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.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 7.1 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.

7.3. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п. 7.2, то она обязана возместить второй Стороне, понесенные ею убытки.

7.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 7.1. настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1, и их последствия продолжают действовать более 90 календарных дней, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего Договора, будут разрешаться в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с даты её получения.

8.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в судебном порядке по месту нахождения Застройщика.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. 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.

9.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

9.2.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Доли Объекта в установленный настоящим Договором срок более чем два месяца;

9.2.2. существенного нарушения требований к качеству Доли Объекта;

9.2.3. в иных установленных федеральным законодательством или настоящим Договором

случаях.

9.3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. Дольщик вправе отказаться от исполнения Договора по собственной инициативе по основаниям, не связанным с основаниями, указанными в п.9.2. Договора, по согласованию с Застройщиком, путем подачи Застройщику заявления о расторжении настоящего Договора, либо путем направления указанного заявления о расторжении настоящего Договора по почте заказным письмом с уведомлением с описью вложения. На основании письменного заявления Дольщика о расторжении настоящего Договора между Сторонами заключается Соглашение о расторжении настоящего Договора, которое подлежит обязательной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

Возврат денежных средств Дольщику, внесенных по настоящему Договору, в случае его расторжения по собственной инициативе Дольщика по согласованию с Застройщиком осуществляется Застройщиком после государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в срок не более 2 (двух) недель с момента реализации Доли Объекта новому дольщику. При этом Застройщик вправе удержать с Дольщика расходы по оплате государственной пошлины, связанные с регистрацией договора, а так же соглашения о расторжении договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

9.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Дольщиком срока, установленного пунктом 2.3. настоящего Договора на срок более двух месяцев и по иным основаниям, предусмотренным настоящим договором или федеральным законом.

9.6. В случае одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора Застройщиком согласно пункту 9.5. Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования в письменной форме по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

10.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно (в течение не более 5 (пяти) рабочих дней) извещать друг друга и уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

10.6. Дольщик, подписав настоящий договор, дает согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными Дольщика, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при исполнении настоящего договора и заключении договора страхования, заключенного в порядке п.5.6 – 5.11 настоящего договора.

10.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для УФСГР кадастра и картографии по Самарской области.

Приложение:

1. План Доли Объекта – 1 л.
2. График платежей — 1 л.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Дольщик

ФИО

Паспорт

Контактная информация

Застройщик

ООО «Альфа-Строй»
443068, г. Самара, ул. Межевая, д.7,
кор.85, оф.18
ИНН 6316167737, КПП 631601001
ОГРН 1116316007301
р/с 40702810900020002415
в АО АКБ «ГАЗБАНК»
к/с 30101810400000000863,
БИК 043601863

_____/ФИО

_____/Либуркин Д.В.

М.П.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

к Договору долевого участия N___/2017-___Ж от «___» _____ 2017 г.,
заключенному между ООО «Альфа-Строй» (Застройщик) и _____ (Дольщик)

1. Стоимость Доли Объекта, подлежащая оплате Дольщиком, составляет _____
(_____) рублей 00 копеек.
2. Дольщик перечисляет денежные средства на расчетный счет либо вносит в кассу Застройщика в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, в следующих размерах, в порядке и в сроки:

№ платежа	Размер платежа (рубли)	Срок платежа
1		В течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора долевого участия в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Итого		

3. Дольщик вправе произвести все платежи, указанные в настоящем графике платежей, досрочно и единовременно.

4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

6. Настоящий график составлен и подписан сторонами «_____ 2017 г. в трех экземплярах.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Дольщик:

_____/ФИО

Застройщик:

_____/Либуркин Д.В.

М.П.