

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

г. Самара

« ____ » _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Шард» в лице директора **Панченко Николая Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и

Фамилия Имя Отчество, ____ года рождения, паспорт серии ____ № _____, выдан _____ г., зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, расположенный по адресу: **Самарская область, г. Самара, _____ район, ____ квартал, ____ микрорайон, дом № ____ (по ГП)**, (далее - многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять в собственность по акту приема-передачи объект долевого строительства.

1.2. Строительство указанного в п. 1.1. многоквартирного дома ведется на основании Разрешения на строительство № _____ от _____.201__ года, выданного _____, на **земельном участке с кадастровым номером: ____:____:____:____**, общей площадью _____ кв. м, расположенном по адресу: Самарская область, г. Самара, _____ район, _____.

1.3. Основные характеристики объекта долевого строительства:

1. Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией	
Вид	
Назначение	
Этажность	
Общая площадь многоквартирного дома	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	
2. Основные характеристики жилого помещения (квартиры)	
Назначение объекта долевого строительства	
Этаж	
Номер квартиры	
Количество комнат	
Общая приведенная площадь, кв. м	
Общая площадь, кв. м	
Жилая площадь, кв. м	
Площадь комнаты - 1, кв. м	
Площадь комнаты - 2, кв. м	
Площадь комнаты - 3, кв. м	
Площадь помещений вспомогательного использования, кв. м	
Площадь лоджий, балконов с понижающими коэффициентами, установленными действующими нормативно-правовыми актами, кв. м	

2. Срок передачи Объекта долевого строительства

2.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию - ____ квартал **201__ г.**

2.2. В случае если строительство (создание) объекта недвижимости, указанного в пункте 1 настоящего Договора, не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

- 3.1. Цена настоящего Договора определена как совокупность суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика, и составляет _____ (_____) рублей.
- 3.2. Цена настоящего Договора рассчитывается как произведение размера общей приведенной площади подлежащего передаче объекта долевого строительства на стоимость 1 кв. м общей площади подлежащего передаче объекта долевого строительства.
- 3.3. Стоимость 1 кв. м площади объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей. При этом площадь лоджий (балконов) считается с понижающими коэффициентами, установленными действующими нормативно-правовыми актами.
- 3.4. Цена настоящего Договора, указанная в п.3.1, подлежит уплате Участником долевого строительства Застройщику в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.
- 3.5. Денежные средства могут быть уплачены Участником долевого строительства наличными деньгами в кассу Застройщика или в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика.
- 3.6. Цена настоящего Договора, указанная в пункте 3.1., является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая, когда разница между общей площадью передаваемого Участнику долевого строительства Объекта и общей площадью, указанной в п. 1.3. настоящего договора при его заключении сторонами, превышает 1 (один) квадратный метр. В таком случае Участник долевого строительства доплачивает Застройщику денежные средства пропорционально размеру площади (свыше 1 (одного) кв. метра), на которую увеличена общая площадь по проекту.
- 3.7. В случае уменьшения стоимости 1 кв.м. площади объекта долевого строительства, указанной в п.3.3. настоящего договора, после подписания сторонами настоящего договора, Застройщик не производит пересчет Цены настоящего договора.

4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства

- 4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.
- 4.2. Застройщик обязан полностью выполнить работы по крыше, стенам, межэтажным перекрытиям, общедомовым сооружениям, коммуникациям, обустройству подъезда.
- 4.3. Застройщик выполняет в квартире следующую черновую отделку: штукатурка кирпичных стен, кирпичных перегородок и откосов, цементно-песчаная выравнивающая стяжка пола, коммуникации: электричество, канализация, водопровод - ввод в квартиру (разводки по квартире нет) с установкой приборов учета, устройство системы отопления с установкой приборов отопления, окна - пластиковые стеклопакеты в соответствии со СНиП и проектной документацией (без установки подоконников).
- 4.4. Застройщик не должен выполнять следующих работ по внутренней отделке квартир: прокладку внутренних коммуникаций, чистовую отделку стен, потолков (оклейку, окраску, отделку кафелем), не будет предоставлять, и устанавливать какое-либо внутреннее оборудование (сантехническое, электротехническое, вентиляционное) и внутриквартирные изделия.
- 4.5. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).
- 4.6. Приобретение внутриквартирного оборудования и производство работ по внутренней чистовой отделке квартир будет произведено Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет, за исключением случаев, когда в соответствии с условиями договора участия долевого строительства Объект передается Застройщиком Участнику долевого строительства с чистовой отделкой.
- 4.7. Срок гарантии по качеству объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 4.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 4.9. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной

форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Обеспечение исполнения обязательств по договору

5.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, право аренды или субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

5.2. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

5.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в пункте 1 настоящего Договора, до даты передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

5.4. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения и (или) иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

5.5. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ознакомлен с условиями Договора страхования и Правил страхования, утвержденных Страховщиком, и согласен с ними.

5.6. Страховым случаем по Договору страхования является неисполнение или ненадлежащее исполнение Страхователем (Застройщиком) обязательств перед Участником долевого строительства (Выгодоприобретателем) по передаче ему жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, подтвержденное одним из следующих документов:

- 1) вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст. 14 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- 2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

5.7. Выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

5.8. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:

- Немедленно (в течение 2 (двух) рабочих дней) уведомить о случившемся Страховщика или его представителя, как только ему стало известно о наступлении неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств перед Выгодоприобретателем по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Если Договором страхования предусмотрен срок и (или) способ уведомления, оно должно быть

сделано в условленный срок и указанным в Договоре страхования способом.

- Незамедлительно известить Страховщика обо всех требованиях, предъявленных ему в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве по одному объекту долевого строительства.

- Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для уменьшения возможных убытков. Принимая такие меры, Страхователь должен следовать письменным указаниям Страховщика.

5.9. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Выгодоприобретатель (если он намерен воспользоваться правом на страховое возмещение) обязан незамедлительно уведомить о случившемся Страховщика или его представителя, как только ему стало известно о наступлении неисполнения или ненадлежащего исполнения Страхователем своих обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Если Договором страхования предусмотрен срок и (или) способ уведомления, оно должно быть сделано в условленный срок указанным в Договоре страхования способом.

5.10. Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан сообщить Страховщику об исполнении Страхователем обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в письменной форме в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его передачи.

5.11. Страхователь (Выгодоприобретатель) и Страховщик обязаны соблюдать следующие требования к направляемым друг другу уведомлениям:

- Любое уведомление, направляемое в соответствии с Правилами и (или) Договором страхования, должно быть выполнено в письменной форме и доставляться лично, либо путем prepaid почтового (с уведомлением о вручении) или курьерского отправления, либо факсимильной связью;

- Уведомление, отправленное по факсу/телексу, считается полученным в день отправления; при отправлении сообщения курьером или по почте – в день уведомления о вручении;

- Все уведомления и извещения направляются по адресам, которые указаны в Договоре страхования. В случае изменения адресов и/или реквизитов сторон, стороны обязаны заблаговременно известить друг друга об этом. Если сторона не была извещена об изменении адреса и/или реквизитов другой стороны заблаговременно, в результате чего сроки уведомления вынужденно переносятся, то все уведомления и извещения, направленные по прежнему адресу, будут считаться полученными с датой их поступления по прежнему адресу;

- Любые уведомления и извещения в связи с заключением, исполнением или прекращением договорных правоотношений, считаются направленными в адрес получателя, только если они сделаны в письменной форме.

- Договором страхования могут быть предусмотрены также и другие права и обязанности, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

5.12. Для принятия решения о возможности осуществления выплаты страхового возмещения и ее размера Страховщику должно быть представлено письменное заявление на выплату страхового возмещения к Правилам, включающего в себя:

- Документы, удостоверяющие личность (для физического лица).

- Документы, подтверждающие полномочия представителя Выгодоприобретателя на право ведения дел в страховой компании (в случае если Выгодоприобретатель действует через представителя) и удостоверяющих личность представителя.

- Копию договора участия в долевом строительстве (в случае, если Выгодоприобретателем является не указанное в договоре участия в долевом строительстве лицо, также предоставляются документы, подтверждающие правопреемство).

- Копию документов, подтверждающих факт внесения Выгодоприобретателем денежных средств по договору участия в долевом строительстве и размер внесенных денежных средств.

- Копию вступившего в силу решения суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Закона «Об участии в долевом строительстве», либо копию вступившего в силу решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Законом «О несостоятельности (банкротстве)» и определение арбитражного суда о включении требований выгодоприобретателя в реестр требований кредиторов.

- Копии документов, подтверждающие расходы Страхователя, направленные предпринятые меры по уменьшению убытков от страхового случая и согласованные в письменном виде со Страховщиком (предоставляются при наличии).

5.13. При признании событием страховым случаем убыток Выгодоприобретателя, подлежащий возмещению, определяется как сумма денежных средств, внесенных Выгодоприобретателем в качестве уплаты по договору участия в долевом строительстве, уменьшенная на размер денежных средств (при их наличии), полученных Выгодоприобретателем в счет погашения своих требований к Страхователю, в том числе в результате реализации объекта долевого строительства, а также в результате признания Страхователя банкротом и распределения сумм, вырученных от реализации имущества должника - Страхователя.

5.14. Общий размер страхового возмещения не может превысить размер страховой суммы, установленной Договором страхования.

5.15. Если на момент подачи Страховщику документов на выплату страхового возмещения Выгодоприобретателем не получено никаких средств в счет погашения своих требований к Страхователю, Выгодоприобретатель после получения таких средств, в том числе в результате реализации предмета залога по договору участия с долевом строительстве в соответствии с решением суда или в результате признания

Страхователя банкротом, реализации его имущества и распределения вырученных средств между кредиторами, к числу которых относится также и Выгодоприобретатель, обязан возратить Страховщику полученные денежные средства, но в сумме, не более суммы полученного страхового возмещения.

5.16. В целях заключения договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договорам участия в долевом строительстве (полисов страхования) и на основании ч. 3 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных" в рамках настоящего Договора Участник долевого строительства (Выгодоприобретатель по договору страхования) поручает Застройщику проводить обработку его персональных данных, в следующем объеме: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан паспорт), адрес места регистрации, номер телефона, адрес электронной почты, ИНН.

Период обработки персональных данных Участника долевого строительства – с даты оформления Заявления на страхование Застройщиком, в течение срока действия договоров страхования, и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия договора страхования или после направления Страховщику отзыва субъектом согласия на обработку персональных данных, направленного Застройщиком в порядке, установленном законодательством и/или договором участия в долевом строительстве.

После прекращения договорных обязательств персональные данные подлежат архивному хранению в пределах сроков и в объемах, установленных законодательством РФ, с последующим уничтожением.

5.17. Обработка персональных данных Участника долевого строительства включает: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование и передачу (предоставление, доступ), в том числе трансграничную передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. В целях исполнения договора страхования обработка персональных данных может осуществляться как с применением средств автоматизации, так и без применения таких средств.

Страховщик имеет право в целях исполнения договора страхования передавать персональные данные третьим лицам (государственным органам, юридическим или физическим лицам – оценщикам, экспертам, перестраховочным компаниям) при условии соблюдения ими конфиденциальности и обеспечения безопасности персональных данных при их обработке.

5.18. Страховщик обязуется соблюдать конфиденциальность персональных данных и обеспечивать безопасность персональных данных при их обработке. В процессе обработки персональных данных Страховщик обязуется принимать соответствующие требованиям статьи 19 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» необходимые организационные и технические меры для защиты от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения и иных неправомерных действий в отношении персональных данных. Страховщик обязан исполнять требования по защите персональных данных, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе исполнять требования, при которых обеспечение безопасности достигается применением прошедших в установленном порядке процедуру оценки соответствия средств защиты информации; обнаружением фактов несанкционированного доступа к персональным данным и принятием мер; восстановлением персональных данных, модифицированных или уничтоженных вследствие несанкционированного доступа к ним; контролем за принимаемыми мерами по обеспечению безопасности персональных данных и уровня защищенности информационных систем персональных данных».

5.19. Выгодоприобретатель обязан сообщить Страховщику о получении им денежных средств в счет возврата денежных средств, уплаченных по договору участия в долевом строительстве от Страхователя и (или) третьих лиц, в том числе в результате реализации предмета залога, проведения процедуры банкротства Страхователя, в течение 5 дней со дня получения им денежных средств.

5.20. Расторжение договора страхования по соглашению сторон, односторонний отказ от исполнения договора страхования, за исключением одностороннего отказа от исполнения такого договора по основанию несоответствия страховой организации требованиям действующего законодательства, допускаются только с согласия Выгодоприобретателя по договору страхования.

5.21. Путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства дает письменное согласие Застройщику на следующие действия: передачу земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора в аренду или передачу во временное безвозмездное пользование третьим лицам или на предоставление по соглашению с другим лицом последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут); на образование из указанных в настоящем пункте земельных участков новых земельных участков любым способом, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения или выдела; внесение изменений в сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости и в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) в отношении указанных в настоящем пункте земельных участков или земельных участков, образованных из указанных в настоящем пункте земельных участков новым земельным участкам любым способом, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения или выдела.

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в Разделе 1 настоящего Договора, путем подписания Сторонами передаточного акта. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации

объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 90 дней с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, указанного в Разделе 1 настоящего Договора.

6.3. Застройщик в течение 30 дней после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в Разделе 1 настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник долевого строительства обязуется оплачивать расходы по изготовлению технического плана и постановке на кадастровый учет Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3.

7. Исполнение обязательств по настоящему договору

7.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. С момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией переданного ему Объекта долевого строительства и помещений общего пользования.

7.4. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости или копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на Объекты долевого строительства не позднее, чем через 30 рабочих дней после получения такого разрешения.

7.5. Участник долевого строительства вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет его денежных средств в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

8. Ответственность за нарушение обязательств по настоящему Договору

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей 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.

8.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства 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 три месяца) Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

8.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой (в двойном размере) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

8.5. В случае отказа Участника долевого строительства от настоящего договора (либо его расторжения) по причинам, не связанным с ненадлежащим выполнением Застройщиком своих обязательств, Застройщик имеет право удержать десять процентов от цены настоящего договора, указанной в п.3.1.

8.6. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, предусмотренном действующим законодательством. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня,

следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

8.7. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного [частью 6](#) статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом законодательством о защите прав потребителей. Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный законодательством о защите прав потребителей, от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

9. Действие непреодолимой силы

9.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

9.2. Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

9.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства, должна дать извещение другой стороне о препятствии и его влиянии на исполнения обязательств по Договору.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются в претензионном порядке. Срок предъявления и рассмотрения претензий устанавливается в 10 (десять) рабочих дней.

10.2. В случае невозможности разрешения разногласий в порядке досудебного урегулирования спора, они подлежат рассмотрению в федеральном суде Самарского района г. Самара.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

11.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

11.4. К отношениям, вытекающим из настоящего договора, в части, не урегулированной договором, применяется законодательство Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

11.5. После подписания настоящего договора, все предыдущие соглашения, переговоры и переписка, как в устной, так и в письменной форме, касающиеся его предмета, теряют силу. До подписания настоящего Договора указанный в п.1.3. Объект долевого строительства никому не продан, не подарен, не заложен и в дар не обещан, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

11.6. Стороны обязаны уведомлять друг друга об изменении платежных реквизитов, наименования, фактического, юридического, иных адресов и данных в течение трех рабочих дней с момента их изменения. В противном случае неизвестившая сторона возмещает причиненные неизвещением убытки.

11.7. Участник долевого строительства после полной оплаты цены настоящего договора и его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области вправе уступить права требования по настоящему договору. Уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве третьему лицу осуществляется в установленном законом порядке.

Участник долевого строительства обязан немедленно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по настоящему договору путем предоставления ему оригинала договора уступки с отметкой о его регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае несвоевременного уведомления об этом Застройщика Участник долевого строительства несет риск последствий не исполнения или ненадлежащего исполнения перед Страховщиком обязанностей по Договору страхования.

11.8. Расходы Застройщика, связанные с государственной регистрацией настоящего договора в Управлении

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, несет Участник долевого строительства.

11.9. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и один для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

12. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик

ООО «Шард»

443099, Самарская область, г. Самара,

ул. Степана Разина, дом 94А, офис 1,

ИНН 6367031974 КПП 631701001

р/с 40702810943180007137

в Филиале № 6318 ВТБ 24 (ПАО) г. Самара,

к/с 30101810700000000955, БИК 043602955

тел.: 310-67-02

Директор

Участник долевого строительства

Фамилия Имя Отчество

Адрес: _____

тел.: _____

_____/Панченко Н.А.

_____/Фамилия И.О.