

г. Волгоград

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ЮгСтрой», ОГРН 1153443005649, ИНН 3460056777, адрес: 400038, Волгоградская обл., г.Волгоград, р.п. Горьковский, ул. Вокзальная, 86Д (далее по тексту «Застройщик»), в лице директора Сморчкова Евгения Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, именуемый в дальнейшем «Дольщик», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, далее по тексту «Договор», о нижеследующем:**

### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Застройщик** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у Участника может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство № 34-RU34301000-61207-2016 от «23» декабря 2016 года, выданное Администрацией Волгограда;

- договор аренды земельного участка № 915-В от 31 октября 2013 года,

- проектная декларация, размещенная в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на сайте: [www.house-med.ru](http://www.house-med.ru).

**Объект долевого строительства** – квартира и доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади квартиры.

Квартира – структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования (кухня, ванная комната, туалет (санузел), прихожая, коридор).

Проектная площадь Объекта долевого строительства - площадь согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь согласно данным технической инвентаризации, которая будет проведена при сдаче многоквартирного дома в эксплуатацию.

**Общее имущество** в многоквартирном доме, доля в праве, на которое возникает у Участника долевого строительства одновременно с правом собственности на квартиру и которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру:

межквартирные лестничные площадки, лестницы, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства не возникает право общей собственности на объекты производственного назначения, офисные и иные нежилые помещения, не предназначенные для обслуживания иных помещений (более одного помещения) в данном жилом доме, объекты жилого фонда, не являющиеся предметом настоящего договора, а также отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения.

**Дом (жилой дом)** – 6 этажный 94 квартирный жилой дом по адресу: ул. им. Валентины Терешковой в р.п. Горьковский в Советском районе г. Волгограда с инженерными сетями.

**Участник долевого строительства / Дольщик** – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

**Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства размещенная в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ на сайте: [www.house-med.ru](http://www.house-med.ru).

Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

### **Статья 1. Предмет Договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, согласно разрешению на строительство № 34-RU34301000-61207-2016 от «23» декабря 2016 года, на земельном участке по адресу: город Волгоград, п. Горьковский, улица им. Валентины Терешковой, с кадастровым номером: 34:03:180001:1049, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по настоящему Договору передать участнику объект долевого строительства.

Объектом долевого строительства является жилое помещение – \_\_\_\_\_ квартира (по проекту № \_\_) проектной площадью \_\_ (\_\_\_\_ целых \_\_\_\_ сотых) квадратных метров (в том числе с учетом летних помещений и соответствующих коэффициентов из расчета согласно Жилищному кодексу РФ \_\_ квадратных метров), на \_\_ (\_\_\_\_) этаже, секция \_\_ (\_\_\_\_).

Место расположения Объекта долевого строительства, планировка и его технические характеристики указаны в Приложениях №№ 1-2 к настоящему Договору. Дольщик обязуется принять долевое участие в строительстве указанного жилого дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену в сроки, установленные настоящим Договором, принять квартиру по акту приёма-передачи.

1.2. Застройщик вправе без согласования с Дольщиком заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

1.3. Строительство жилого дома осуществляется Застройщиком на основе следующих документов:

- разрешение на строительство № 34-RU34301000-61207-2016 от «23» декабря 2016 года, выданное Администрацией Волгограда;
- договор аренды земельного участка № 915-В от 31 октября 2013 года,
- проектная декларация, размещенная в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на сайте: [www.house-med.ru](http://www.house-med.ru).

1.4. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора квартира, указанная в п. 1.1 Договора и Приложениях №№ 1 и 2 к нему (или права на нее), не продана и не отчуждена в любой иной форме, не заложена, не сдана в аренду, под арестом или запретом не находится, не является предметом судебного спора, а также не обременена какими-либо иными правами третьих лиц.

1.5. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 34:03:180001:1049 (далее по тексту «Земельный участок»).

Дольщик дает свое согласие на использование Застройщиком Земельного участка в любых целях, не запрещенных действующим законодательством, включая, но не ограничиваясь: межевание, перераспределение, раздел (на части), объединение данного земельного участка с другими земельными участками (присоединение), изменение площади, конфигурации границ Земельного участка и иное изменение Земельного участка с распространением ипотеки, возникающей в силу закона на основании настоящего Договора, на измененный земельный участок, а в случае образования новых земельных участков на перенос ипотеки только на образованный участок, на котором расположен жилой дом в составе объекта капитального строительства «6-этажный 94-квартирный жилой дом по адресу: ул. им. Валентины Терешковой в р.п. Горьковский в Советском районе г. Волгограда с инженерными сетями».

Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Дольщика возводить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного п.1.1. Договора. Право залога возникающее у Дольщика с момента государственной регистрации настоящего Договора, не распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе здания сооружения, которые будут возводиться Застройщиком на Земельном участке.

Настоящим Дольщик выражает свое согласие на залог Земельного участка в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договором долевого участия, заключаемым Застройщиком на строительство иных объектов недвижимости на данном земельном участке.

1.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

### **Статья 2. Срок передачи квартиры**

2.1. Срок передачи Застройщиком квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, Дольщику составляет I квартал 2019 года. Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение данного обязательства не требуется.

2.2. Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: **4 квартал 2018 года**

2.3. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.2 настоящего договора срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику в порядке, предусмотренном п. 11.3 Договора, уведомление и предложение об изменении срока передачи квартиры по настоящему Договору. Изменение срока передачи квартиры осуществляется путем составления сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, в соответствии со ст. 452 ГК РФ.

2.4. Передача квартиры Дольщику происходит по передаточному акту в соответствии с действующим законодательством при условии надлежащего и полного выполнения Дольщиком всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

2.5. Окончанием деятельности Застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства жилого дома будет считаться дата получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию IV квартал 2018 года.

### **Статья 3. Порядок расчетов и внесения денежных средств**

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по настоящему договору (далее по тексту «Цена договора»), составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ миллион \_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_) рублей. Стоимость одного квадратного метра площади Квартиры, рассчитывается путем деления цены, указанной в настоящем пункте Договора, на количество квадратных метров общей проектной площади квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади летних помещений (балконов, лоджий), с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5 и для балконов – 0,3. Цена является фиксированной и изменению не подлежит за исключением случаев, указанных в пункте 3.5 настоящего договора.

3.2. Дольщик перечисляет на расчетный счет Застройщика денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ миллион \_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_) рублей в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

Вносимые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства (инвестиции) НДС не облагаются.

3.3. Днем исполнения Дольщиком своих денежных обязательств по настоящему Договору считается день зачисления перечисленных им Застройщику денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4. Дольщик в платежных документах обязан указать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2017 года за квартиру № \_\_\_, НДС не облагается». При указании Дольщиком в платежных документах иного основания платежа, Дольщик несет ответственность за возможные финансовые потери, включая налоговые платежи.

3.5. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание возможность расхождения в размерах общей площади квартиры по проектной документации, указанной без учета внутренних отделочных работ, и реальной общей площадью квартиры, которая будет установлена БТИ после сдачи дома приемочной комиссией по результатам технической инвентаризации здания. В этом случае размер денежных средств, подлежащих внесению Дольщиком, может быть изменен (уменьшен или увеличен) только в случае существенного изменения общей площади квартиры (без учета летних помещений), указанной в п. 1.1 настоящего Договора.

Стороны договорились, что под существенным изменением размера квартиры понимается отклонение в сторону увеличения или уменьшения фактической общей площади квартиры, полученной по результатам обмеров БТИ, от проектной, более чем на 0,5 % (площадь летних помещений не учитывается).

В связи с чем, в случае существенного изменения размера квартиры, предусмотренного настоящим пунктом Договора, Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

а) если согласно технического паспорта БТИ общая площадь квартиры (без учета летних помещений) окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре с учетом допустимого расхождения 0,5%, Дольщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить излишки площади по цене за один квадратный метр рассчитываемой в порядке, указанном в 3.1. настоящего договора. Оплата производится Дольщиком на расчетный счет Застройщика;

б) если согласно технического паспорта БТИ общая площадь квартиры (без учета летних помещений) окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре с учетом допустимого расхождения 0,5%, Застройщик обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Дольщика вернуть излишне внесенные Дольщиком денежные средства за недостающую площадь одного квадратного метра, рассчитываемого в порядке, предусмотренном п. 3.1. настоящего Договора;

в) взаиморасчеты Сторон в порядке подпунктов «а» и «б» настоящего пункта Договора осуществляются между Сторонами исходя из общей площади квартиры (без учета летних помещений), которая была установлена БТИ на момент оформления между Сторонами Акта приема-передачи квартиры (далее по тексту Договора «Передаточный акт») согласно п. 6.1 Договора. В дальнейшем, после осуществления Дольщиком отделки и переоборудования квартиры и проведения БТИ в связи с этим повторного обмера

квартиры, взаиморасчеты между Сторонами в связи с изменением (уменьшением или увеличением) площади квартиры вследствие ее отделки и переоборудования не производятся.

3.6. Дольщик осуществляет все платежи по настоящему Договору без какого-либо дополнительного (письменного или устного) требования об этом со стороны Застройщика. Платежи производятся в рублях РФ.

В случае изменения банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно уведомить об этом Дольщика в порядке, установленном п. 11.3 настоящего Договора. В этом случае Дольщик обязан производить все платежи по настоящему Договору по реквизитам, указанным ему Застройщиком. В случае надлежащего уведомления Застройщиком Дольщика риск перечисления денежных средств по неправильным реквизитам Застройщика лежит на Дольщике. При этом Дольщик не вправе ссылаться на неполучение им уведомления об изменении платежных реквизитов Застройщика, если это уведомление было направлено Застройщиком с соблюдением порядка, установленного п. 11.3 настоящего Договора.

#### **Статья 4. Права и обязанности Дольщика**

4.1. Дольщик обязан полностью и своевременно осуществлять все платежи в порядке, размере и сроки, установленные п.п. 3.1-3.2 настоящего Договора.

4.2. Дольщик обязан своевременно оплатить образовавшиеся излишки площади квартиры в соответствии с п. 3.5 настоящего Договора.

4.3. Дольщик обязан в установленном п.п. 6.1 и 6.2 настоящего Договора порядке приступить к принятию по Передаточному акту от Застройщика квартиры, указанной в Приложениях №№ 1 и 2 к Договору, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности квартиры к передаче.

4.4. С момента принятия квартиры по Передаточному акту Дольщик получает фактический доступ в квартиру, в связи с чем, обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию квартиры, нести бремя коммунальных и эксплуатационных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего дома, пропорционально его доли в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома согласно счетов, выставяемых управляющей организацией.

4.5. С момента подписания Передаточного акта Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (квартиры), общего имущества жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру.

Если Дольщик откажется от подписания договора с управляющей организацией, то это не снимает с него обязательство по несению расходов по содержанию квартиры, и он обязан своевременно оплачивать счета, выставяемые эксплуатирующей организацией.

4.6. Дольщик имеет право в установленном порядке передавать (уступать) свои права по настоящему Договору третьим лицам с обязательным письменным уведомлением Застройщика (согласно ст. 382-390 ГК РФ), в том случае, если Дольщик полностью исполнил свои денежные обязательства согласно п.п. 3.1-3.4 настоящего Договора.

Если Дольщик полностью не исполнил своих денежных обязательств по п.п. 3.1-3.4 настоящего Договора, он имеет право передать (уступить) свои права и обязанности по настоящему Договору только с согласия Застройщика.

В любом случае Дольщик вправе в установленном порядке передавать (уступать) свои права по настоящему Договору третьим лицам только до момента подписания между Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче квартиры, указанной в Приложениях №№ 1 и 2 к Договору.

4.7. Дольщик имеет право потребовать от Застройщика информацию о ходе строительства в той части, которая относится к строительству квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора и Приложениях №№ 1 и 2 к нему, а Застройщик обязан предоставить всю информацию в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения письменного запроса. Дольщик не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

4.8. До момента государственной регистрации права собственности на квартиру Дольщик обязуется не производить в квартире переустройство и/или перепланировку без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ – дополнительно с Ростехнадзором. В случае нарушения Дольщиком данного обязательства все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и проч.), возникшие по этой причине у Застройщика, возмещаются Дольщиком в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в направленной Дольщику претензии.

4.9. После регистрации права собственности на квартиру, любые работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, реконструкция; возведение внутриквартирных перегородок; изменение системы водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; установка нестандартного оборудования; устройство дополнительных отверстий, проемов, штраб, борозд в монолитных железобетонных конструкциях стен и балок, связанных с ослаблением их несущих способностей; изменение основных параметров квартиры и т.д.) осуществляются Дольщиком в порядке, установленном ст.ст. 25 – 28 ЖК РФ и законодательством Волгоградской области, регулирующим порядок проведения переустройства, реконструкции и перепланировки помещений в жилых домах.

4.10. Дольщик обязан принять личное участие в регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области или выдать нотариальную доверенность на имя своего представителя.

4.11. Дольщик обязан принять личное участие в регистрации права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области или выдать доверенность на имя своего представителя.

4.12. Дольщик самостоятельно несет расходы по оплате государственной пошлины с физических лиц, необходимой для регистрации настоящего Договора, а также права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, в соответствии с действующим законодательством РФ,

4.13. В случае расторжения Договора порядок перечисления денежных средств производится согласно п. 11.4 настоящего Договора.

#### **Статья 5. Права и обязанности Застройщика**

5.1. Застройщик на момент подписания настоящего Договора подтверждает наличие необходимой разрешительной документации для ведения строительства, в том числе наличие необходимых допусков для осуществления данного вида деятельности.

5.2. В цену договора, указанную в п.3.1. настоящего договора включена сумма компенсации **Застройщику** затрат на строительство дома, в том числе непосредственно строительно-монтажные работы по созданию дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата, в том числе по земельному участку; затрат; строительство сопутствующих объектов, строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству дома, в том числе услуги по привлечению третьих лиц в доленое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банками или иными юридическими и физическими лицами **Застройщику** на строительство дома. Указанный перечень расходов не является закрытым. При этом Застройщик самостоятельно определяет порядок расходования денежных средств, полученных от Дольщика, обязуясь обеспечить выполнение срока, установленного п. 2.1 настоящего Договора.

Вознаграждение **Застройщика** определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от **Дольщика**, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства). Указанная разница **Дольщику** не возвращается, а считается вознаграждением Застройщика.

5.3. Застройщик принимает на себя обязательства обеспечить выполнение силами привлеченной подрядной организации строительных работ в соответствии с проектной документацией, нормативными актами и действующими нормативами; осуществлять постоянный и полный контроль за выполнением подрядной организацией строительных работ согласно заключенному договору подряда на строительство; контролировать качество строительных работ и обеспечить осуществление технического надзора за их выполнением.

5.4. Застройщик обязуется обеспечить соблюдение сроков выполнения строительных работ в соответствии с утвержденным проектом и обеспечить ввод в эксплуатацию жилого дома.

5.5. Застройщик гарантирует передачу квартиры Дольщику в собственность после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего и полного выполнения Дольщиком всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

5.6. Застройщик совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

#### **Статья 6. Порядок передачи квартиры Дольщику и оформления права собственности**

6.1. Передача Дольщику квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора и Приложениях №№ 1 и 2 к нему, осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. Застройщик, извещает Дольщика о завершении строительства жилого дома и готовности квартиры к передаче, а также предупреждает Дольщика о последствиях его неявки (бездействия) для ее принятия. Сообщение передается лично Дольщику под роспись, либо направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в порядке, установленном п. 11.3 настоящего Договора. Дольщик обязан приступить к принятию от Застройщика квартиру в течение 7 (семи) рабочих дней, с момента получения уведомления о готовности квартиры к передаче.

В своем извещении Застройщик вправе установить день и время, в которые должна состояться передача квартиры.

6.2. В случае уклонения Дольщика от приёма квартиры и подписания Передаточного акта, квартира считается переданной Дольщику по истечении 7 (семи) календарных дней с момента получения

уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче. В этом случае, независимо от уважительности причин (согласно п. 6.1 Договора), стороны договорились о следующем:

- Застройщик не несет перед Дольщиком ответственности за просрочку передачи квартиры по настоящему Договору и вправе составить односторонний акт о передаче квартиры;
- Риск случайной гибели или повреждения квартиры переходит к Дольщику;
- Дольщик обязан возместить Застройщику все дополнительно понесенные им реальные расходы, связанные с задержкой в передаче квартиры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. При обнаружении при приемке квартиры каких-либо недоделок или иных несоответствий квартиры условиям настоящего Договора, Стороны вправе составить и подписать в 2-х экземплярах Приложение к Передаточному акту, в котором указывают характер недоделок и/или недостатков (несоответствий) и устанавливают срок для их устранения. Устранение недоделок и/или недостатков (несоответствий) осуществляется Застройщиком за свой счет.

6.4. После устранения Застройщиком недоделок и/или недостатков (несоответствий) в передаваемой квартире, Стороны в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляют и подписывают в 2-х экземплярах соглашение об исполнении Застройщиком своих обязательств.

6.5. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, в котором расположена подлежащая передаче Дольщику по настоящему Договору квартира, Дольщик имеет право на оформление права собственности на квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора и Приложениях №№ 1 и 2 к нему, при условии надлежащего и полного выполнения им всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Площади остальных квартир и площади нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в жилом доме, принадлежат Застройщику, который распоряжается ими по своему усмотрению с учетом своих обязательств по заключенным договорам с третьими лицами.

Застройщик предупреждает Дольщика о том, что системы внешнего ресурс обеспечения и коммунального хозяйства (высоковольтные кабельные линии электропередач, трансформаторные подстанции, телефонные линии, наружные сети водопровода, газоснабжения и канализации, котельные) не входят в состав общего имущества жилого дома, так как предназначены для обслуживания более одного здания (сооружения).

6.6. Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации права собственности в установленном законодательством порядке.

Регистрация права собственности Дольщика на квартиру осуществляется одновременно с регистрацией его доли в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома.

6.7. После регистрации права собственности на квартиру, Дольщик приобретает все предусмотренные Гражданским Кодексом РФ права на квартиру (ст.ст. 289 и 290 ГК РФ).

6.8. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также права собственности Дольщика на квартиру (государственная пошлина, оплата технической документации на квартиру (технический паспорт, технический план, кадастровый паспорт), нотариальное удостоверение согласия супруга и доверенности на представителя на представление интересов Дольщика Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области по вопросам регистрации настоящего Договора и права собственности на квартиру, и иные установленные нормативными актами расходы), несет Дольщик в соответствии с установленными тарифами.

6.9. Подписание между Сторонами Передаточного акта на квартиру считается выполнением Застройщиком всех обязательств по настоящему Договору перед Дольщиком надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Дольщика к Застройщику каких-либо претензий из настоящего Договора. Исключением из правил настоящего пункта Договора являются случаи обнаружения недоделок и/или недостатков (несоответствий) при передаче квартиры Дольщику.

#### **Статья 7. Гарантийный срок и обеспечение исполнение обязательств по договору**

7.1. Застройщик гарантирует качество выполненных привлеченной подрядной организацией комплекса строительно-монтажных работ в отношении передаваемой по настоящему Договору квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования в течение 60 (Шестидесяти) месяцев (далее по тексту «Гарантийный срок»). Течение гарантийного срока начинается:

- с момента передачи квартиры Дольщику по Передаточному акту;
- либо с момента подписания Сторонами соглашения об устранении недоделок и/или недостатков (несоответствий) квартиры, если при ее приеме-передаче были установлены недоделки и/или недостатки (несоответствия).
- либо по истечении 7 (семи) календарных дней со дня получения Дольщиком уведомления о готовности квартиры к передаче, при условии, что квартира не была передана Дольщику в установленные настоящим Договором сроки, по причинам, независящим от Застройщика (просрочка на стороне Дольщика).

Предъявленные в порядке настоящего пункта настоящего Договора претензии подлежат удовлетворению Застройщиком за свой счет путем фактического устранения обнаруженных недоделок и/или недостатков (несоответствий) в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения письменного требования Дольщика об этом.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Квартиры, общего имущества жилого дома составляет 36 (тридцать шесть) месяцев с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с первым из Дольщиков.

7.3. В случае производства Дольщиком в течение гарантийного срока в квартире, переданной ему по настоящему Договору, переустройства, перепланировки, реконструкции, строительных и отделочных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Волгоградской области, соответствующего разрешения на производство указанных работ в компетентных органах и проектной организации, разрабатывавшей проектную документацию для строительства данного здания, действие гарантии, указанной в п.п. 7.1, 7.2. настоящего Договора, прекращается.

7.4. Порядок, способы и особенности обеспечения обязательств Застройщика по настоящему Договору определяются соответствующими нормами федерального законодательства. Во исполнение ст.15.2. N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года об обязательном страховании ответственности Застройщика.

7.6. С момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

#### **Статья 8. Конфиденциальность**

8.1. Стороны обязуются не разглашать полученную друг от друга информацию, связанную с выполнением данного Договора, которая может быть признана конфиденциальной, и разглашение которой может привести к невозможности выполнения обязательств по Договору одной из Сторон.

#### **Статья 9. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору при наличии вины в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

9.2. В случае неполучения Застройщиком денежных средств на оплату очередного платежа более 2 (Двух) месяцев или нарушении Дольщиком сроков оплаты более 3 (Трех) раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, а Дольщик обязан уплатить Застройщику предусмотренную законом неустойку и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

При расторжении Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик не возмещает Дольщику какого-либо ущерба, вызванного этим расторжением Договора, а также не несет какой-либо иной ответственности перед Дольщиком (штрафы, проценты и проч.) в связи с этим расторжением. Денежные обязательства Застройщика перед Дольщиком при расторжении Договора по настоящему пункту заключаются в возврате суммы, фактически внесенной Дольщиком в порядке п.п. 3.1-3.4 настоящего Договора. Возврат денежных средств осуществляется Застройщиком в течение 10 рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 11.4 настоящего Договора.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Дольщику и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

9.3. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Отказ Дольщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Застройщику и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

9.4. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по данному Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

#### **Статья 10. Разрешение споров и порядок расторжения данного Договора**

10.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору решаются Сторонами путем переговоров с обязательным соблюдением претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию-10 (Десять) рабочих дней с момента ее получения. Неурегулированные споры разрешаются в судебном порядке согласно действующему законодательству РФ.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, которое заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области. При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон, если иное не установлено соглашением Сторон, возврат фактически внесенных

Дольщиком денежных средств производится в соответствии с законодательством РФ.

### **Статья 11. Прочие условия Договора**

11.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и действует до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

11.2. По взаимному согласию Сторон в ходе действия Договора в него могут быть внесены изменения. Все вносимые изменения и дополнения по настоящему Договору оформляются Сторонами в письменном виде, заверяются каждой из Сторон и являются неотъемлемой частью данного Договора. Изменения и/или дополнения Договора, не оформленные в письменном виде, во внимание не принимаются и Стороны не обязывают.

11.3. По договоренности Сторон устанавливается следующий порядок направления Сторонами уведомлений и/или извещений, предусмотренных настоящим Договором, и/или в связи с его исполнением:

11.3.1. Сторона вправе передать второй Стороне уведомление и/или извещение лично, и другая Сторона обязана расписаться в получении уведомления и/или извещения, указав дату получения.

11.3.2. Сторона вправе направить второй Стороне уведомление и/или извещение по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу. При этом уведомление и/или извещение считаются доставленными по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня его отправки.

11.3.3. Уведомление и/или извещение, направленные Стороной одним из установленных п.п. 11.3.1 или 11.3.2 способом, считаются доставленными второй Стороне надлежащим образом, и вторая Сторона не вправе ссылаться на их неполучение.

11.3.4. При изменении местонахождения одной из Сторон договора последняя обязана письменно уведомить об этом другую Сторону. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения.

11.3.5. Если у Дольщика возникает необходимость убыть из своего местонахождения, адрес которого указан в настоящем Договоре или будет письменно сообщен Дольщиком дополнительно, Дольщик обязан принять меры для своевременного и оперативного получения уведомлений и/или извещений, направляемых Застройщиком. Несоблюдение этой обязанности лишает Дольщика права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения Застройщика.

11.3.6. Если у Дольщика возникает необходимость на длительное время (более 20-ти дней) убыть из своего местонахождения, адрес которого указан в настоящем Договоре или будет письменно сообщен Дольщиком дополнительно, и он будет лишен возможности лично пользоваться правами и исполнять обязанности, установленные настоящим Договором, Дольщик должен поручить совершение действий, связанных с исполнением настоящего Договора, своему поверенному. В этом случае Дольщик должен выдать нотариально удостоверенную доверенность с подробным указанием полномочий поверенного и передать Застройщику нотариально заверенную копию этой доверенности.

11.4 В том случае, когда по условиям настоящего Договора Застройщик должен совершить какой-либо платеж в пользу Дольщика, то такой платеж осуществляется Застройщиком в следующем порядке:

Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора в течении 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего договора. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком 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 участнику долевого строительства.

11.5. При возникновении у Дольщика претензий к Застройщику по любому вопросу, связанному с исполнением настоящего Договора, Дольщик направляет Застройщику письменную претензию. Претензии направляются Дольщиком по адресу – 400038, г. Волгоград, р.п. Горьковский, ул. Станционная, 1.

Ответ на претензию направляется Застройщиком в порядке, установленном п. 11.3 настоящего Договора.

11.6. До момента регистрации права собственности Дольщика на квартиру Дольщик, по согласованию с Застройщиком, может быть допущен к проведению отделочных работ и/или осуществлению переоборудования (перепланировки) квартиры.

11.7. Настоящий Договор составлен в трех имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах - по одному для каждой из Сторон, а третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

11.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

### **Статья 12. Приложения**

12.1. Приложение №1 – «Технические характеристики квартиры»;

12.2. Приложение №2 – «Позэтажный план на квартиру».



**Статья 13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства / Дольщик**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ЮгСтрой»**

Юридический адрес: 400038, Волгоградская  
обл., г.Волгоград, р.п. Горьковский,  
ул. Вокзальная, 86д  
ОГРН 1153443005649  
ИНН 3460056777КПП 346001001  
Платежные реквизиты  
р/с 40702810311000090412 Отделение № 8621  
Сбербанка России в г. Волгограде  
БИК 041806647  
кор.сч. 30101810100000000647  
тел: (8442) 66-70-01

от лица ООО «ЮгСтрой»

«\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения,

место рождения \_\_\_\_\_

пол: мужской(женский)

паспорт \_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_

дата выдачи \_\_ \_\_\_\_\_ года,

код подразделения: \_\_ - \_\_

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_

текст договора прочитан полностью, условия ясны и  
понятны. Обязуюсь должным образом исполнять  
принятые обязательства.

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

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

6-этажный 94-квартирный жилой дом по адресу: ул. им. Валентины Терешковой в р.п. Горьковский в Советском районе г. Волгограда с инженерными сетями.

Этажность жилого дома: переменная этажность

### Техническая характеристика квартиры:

Номер квартиры: \_\_\_\_\_

Секция: \_\_\_\_\_

Этаж: \_\_\_\_\_

Количество комнат: \_\_\_\_\_

Общая площадь (без летних помещений): \_\_\_\_\_ кв.м.

*Квартира передается Дольщику в следующем виде:*

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

Застройщик вправе без согласования с Дольщиком заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«ЮгСтрой»**

**Участник долевого строительства / Дольщик**

от лица ООО «ЮгСтрой»

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

## Приложение № 2

к договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

Объект строительства: 7-секционный многоквартирный дом со встроенно-пристроенном универсальным магазином, рядовые секции 5-этажные, угловая 6-этажная, под всеми секциями дома имеется подвал. Подвал предназначен для прокладки инженерных сетей. В подвалах секции 1,2,3 располагаются помещения торгового назначения. Материал наружных стен и каркаса объекта с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие). Класс энергоэффективности В+.

Позэтажный план

Секция \_\_, этаж \_\_\_\_\_

Выделенная цветом \_\_\_\_ - комнатная квартира № \_\_\_\_ (по проекту)

Общая площадь квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м., без учета площади летних помещений.

Расположена на \_\_\_\_ этаже Секция: \_\_\_\_\_ Подъезд: \_\_\_\_\_ 6 этажного 94 квартирного жилого дома по адресу: ул. им. Валентины Терешковой в р.п. Горьковский в Советском районе г. Волгограда с инженерными сетями.

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ года

Застройщик ООО «ЮгСтрой» \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

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