

ДОГОВОР № 4. _____
участия в долевом строительстве

г. Волгоград «___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кайлас», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Купреева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин РФ: _____, _____ г.р., _____, паспорт РФ: _____ выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

- жилой комплекс по ул. Бурейской, 2б в Дзержинском районе г. Волгограда (далее Жилой комплекс) – комплекс жилых многоквартирных домов, строительство, которого ведет Застройщик, в том числе совокупность организационно-технических мероприятий по созданию Жилого комплекса с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций, средств участников долевого строительства) из различных источников для проведения предпроектных, проектных, подготовительных, строительного-монтажных, пусконаладочных работ, работ, связанных с вводом объекта, входящего в состав Жилого комплекса в эксплуатацию, подготовительные работы по формированию и оформлению земельного участка, межевание, арендные платежи и (или) иные платежи, связанные с выделенным земельным участком под строительство, и иных работ;
- жилой дом № 4 (далее Дом) – многоквартирный жилой дом, входящий в состав жилого комплекса по ул. Бурейской в Дзержинском районе г. Волгограда, включающий в себя жилые квартиры и нежилые помещения;
- объект(ы) долевого участия в строительстве (далее Объект(ы)) – входящий(ие) в составе Дома помещение (помещения), в отношении, которого(ых) заключен настоящий договор и на создание которого(ых) Участник долевого строительства направляет собственные средства;
- Застройщик – общество с ограниченной ответственностью «Кайлас» - разрешение на строительство объекта недвижимости, выданное Администрацией Волгограда сроком до 31.12.22 г., договор аренды земельного участка № 8012 от 30.05.2008 г., изменение от 07.03.2012 г. к договору аренды земельного участка № 8012 от 30.05.2008 г., договор № Л5а от 28.01.2015 г. о передаче прав и обязанностей арендатора земельного участка по договору аренды земельного участка от 30.05.2008 г. № 8012, дополнительное соглашение № 1 от 25.09.13 г., дополнительное соглашение № 2 от 07.08.15 г., договор аренды земельного участка № 2418-В от 19.04.2018 г., дополнительное соглашение № 1 от 15.05.2018 г., дополнительное соглашение № 1 от 26.08.20 г., договор № Л5 купли-продажи имущества (объект незавершенного строительства) от 28.01.2015 г. Договор долевого участия в строительстве, заключенный Застройщиком с первым участником долевого строительства зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Волгоградской области 10.02.2009 г. за № 34-34-01/035/2009-29, заключение выданное Облстройнадзором от 05.07.2019 г.
- участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, привлекаемые в ходе реализации Дома на условиях, определенных настоящим договором, в части финансирования Дома в объеме стоимости (цены) Объекта(ов), определенного в настоящем договоре;
- общее имущество Дома (на праве общей долевой собственности) – лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, инженерные коммуникации, объекты благоустройства, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Доме за пределами объекта долевого участия в строительстве;
- проектная общая площадь Объекта(ов) – сумма площадей всех помещений Объекта (в т.ч. летних, технического и санитарного назначения) определяется, согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок. Общая площадь помещения(ий), лоджии(й) (балконов) может быть скорректирована после проведения измерений (обмеров);
- фактическая общая площадь Объекта(ов) – сумма площадей всех помещений Объекта (в т.ч. летних, технического и санитарного назначения), определенная после окончания строительства по результатам проведенных измерений (обмеров), лицами оказывающими услуги в сфере технической

_____ Е.В. Купреев

_____ Участник долевого строительства

инвентаризации и/или кадастрового учета. В случае, если по данным произведенных измерений (обмеров) площадь какой-либо части Объекта (при наличии) в составе фактической площади Объекта будет указана с каким-либо коэффициентом, для целей п. 3.2. настоящего договора, такой коэффициент не применяется, а площадь такой части Объекта будет приниматься с коэффициентом, равным 1 (одному);

- третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего договора.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. До подписания настоящего договора **Участник долевого строительства** надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися проектирования, строительства, в том числе проектной декларацией, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, а так же все иные необходимые для заключения и исполнения настоящего договора документы, где **Участнику долевого строительства** понятно содержание вышеуказанных документов.

2.2. **Застройщик** гарантирует, что документы, необходимые для сдачи Дома в эксплуатацию будут предоставлены в Администрацию Волгограда не позднее 4 квартала 2022 года. Разрешение Администрации Волгограда на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано в сроки, установленные Администрацией Волгограда. **Застройщик** не несет ответственности за срок издания Администрацией Волгограда Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в случае надлежащего и своевременного предоставления пакета документов **Застройщиком** для издания такого разрешения.

2.3. Объект будет передан **Участнику долевого строительства** в течение трех месяцев после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и проведения полных взаиморасчетов в рамках настоящего договора. Срок ввода в эксплуатацию Дома – **4 квартал 2022 г.**, с правом досрочного ввода. Окончательный срок ввода Дома в эксплуатацию может быть скорректирован, о чем **Участник долевого строительства** должен быть уведомлен **Застройщиком**.

2.4. **Застройщик** гарантирует, подтверждает и несет ответственность согласно действующему законодательству, что указанный в пункте 3.1 Объект долевого строительства не продан, не состоит под арестом, не обременен правами и обязательствами третьих лиц и не является предметом спора или судебного разбирательства.

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

2.6. Исполнение обязательств **Застройщика** по настоящему договору обеспечивается залогом права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом настоящего договора является строительство Дома, в том числе Объекта в предусмотренный настоящим договором срок. **Застройщик** своими силами и (или) с привлечением других (физических или юридических лиц) обязуется построить Объект и после ввода Дома в эксплуатацию и полной оплаты **Участником долевого строительства** в рамках настоящего договора передать **Участнику долевого строительства** Объект, а именно: квартира строительный номер, которой /___/, состоящую из ___ (_____) комнаты, санузла, прихожей, кухни, проектной площадью _____ кв.м., площадь лоджии ___ кв.м, расположенную на ___ этаже Жилого дома № 4 в Жилом комплексе по ул. Бурейской в Дзержинском районе г. Волгограда по адресу: г. Волгоград, ул. Бурейская, дом 2а (справка МКУ «ГИЦ» № 44690 от 03.12.2018 г.), а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену, согласно п. 4.1 и 3.2. настоящего договора и принять Объект.

3.2. Стороны признают и принимают, что после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Фактическая площадь Объекта, может отличаться от Проектной общей площади окончательные характеристики Объекта будут определены по результатам проведенных измерений (обмеров) лицами, оказывающими услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, которая указывается в акте приема-передачи Объекта. Стороны принимают допустимое изменение (отклонение) Проектной общей площади Объекта от Фактической общей площади до 5 % включительно. По соглашению Сторон указанное в настоящем пункте допустимое изменение (отклонение) общей площади Объекта не является нарушением условий настоящего договора со стороны **Застройщика**, существенным изменением проектной документации и договора, не является нарушением требований к качеству, назначению, техническим характеристикам, а так же не является основанием от одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от исполнения условий

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ Е.В. Купреев

настоящего договора и принятия Объекта. Если Фактическая общая площадь Объекта будет отличаться от Проектной общей площади Объекта не более чем на 5 % как в большую, так и в меньшую сторону, ни доплаты **Участником долевого строительства**, ни возврата денежных средств **Застройщиком** не предусмотрено и не производится.

Если Фактическая общая площадь Объекта будет отличаться от Проектной общей площади Объекта более чем на 5% как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны осуществляют расчет и оплату разницы стоимости между Фактической общей площадью и Проектной общей площадью Объекта, исходя из _____ рублей за один квадратный метр. Доплата или возврат денежных средств производится на основании письменного требования заинтересованной Стороны, направленного в установленном п. 13.4. настоящего договора. Так же допускается направление **Застройщиком** уведомления по адресу электронной почты, указанному **Участником долевого строительства** в разделе 14 настоящего договора. Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

- в случае, если Фактическая общая площадь Объекта превысила допустимые 5% от Проектной общей площади Объекта **Участник долевого строительства** осуществляет доплату денежной суммы с полной разницы между Фактической общей площадью Объекта и Проектной площадью Объекта исходя из _____ рублей за один квадратный метр. Доплата осуществляется **Участником долевого строительства** путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, указанный в разделе 14 настоящего договора, в течение десяти рабочих дней, со дня получения соответствующего уведомления от **Застройщика**, но в любом случае не ранее даты ввода Дома в эксплуатацию и не позднее даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта;

- в случае, если Фактическая общая площадь Объекта будет меньше, чем 5% от Проектной общей площади Объекта **Застройщик** обязуется осуществить возврат **Участнику долевого строительства** денежной суммы с полной разницы между Проектной общей площадью и Фактической общей площадью Объекта, исходя из _____ рублей за один квадратный метр. Возврат осуществляется **Застройщиком** в течение десяти календарных дней, с момента получения **Застройщиком** требования, путем перечисления денежных средств на банковский счет **Участника долевого строительства**, указанный в письменном требовании **Участника долевого строительства**, направленное **Застройщику** не позднее тридцати календарных дней, с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта. При осуществлении возврата **Застройщик** вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством.

Подписание между Сторонами дополнительного соглашения, по всем вышеперечисленным взаиморасчетам, не требуется.

В дальнейшем, после подписания **Участником долевого строительства** акта приема-передачи, а так же осуществления отделки/ переоборудования Объекта и проведения в связи с этим каких-либо измерений (обмеров), перерасчет не производится, ни в сторону уменьшения, ни в сторону увеличения.

3.3. Право собственности на Объект у **Участника долевого строительства** возникает после сдачи Дома в эксплуатацию, полной оплаты в рамках настоящего договора, подписания акта приема-передачи Объекта и с момента государственной регистрации, указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект оформляется силами и за счет **Участника долевого строительства**.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Объекта на момент заключения настоящего договора, которую **Участник долевого строительства** обязуется оплатить составляет _____ (_____) рублей. В указанную сумму включены также расходы **Застройщика**, связанные с выполнением функций по организации и управлению строительством, технического надзора на весь период строительства.

4.2. По соглашению Сторон цена настоящего договора также может быть изменена в случае внесения изменений и дополнений в проектную документацию по инициативе **Участника долевого строительства**. Все изменения, предлагаемые **Участником долевого строительства** в части планировки Объекта, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и условий настоящего договора, производится за счет **Участника долевого строительства** и оформляются, на основании сметных расчетов, дополнительным соглашением к настоящему договору.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Оплата цены, указанной в п. 4.1. настоящего договора, **Участник долевого строительства**

Застройщик _____
Е.В. Купреев

Участник долевого строительства _____

осуществляет безналичным путем. Перечисление денежных средств безналичным путем, будет подтверждаться копиями платёжных поручений с отметкой банка об исполнении, а днем исполнения **Участником долевого строительства** своих денежных обязательств будет считаться дата зачисления денежных средств на банковский счет в уполномоченном банке **Застройщика**. Все расходы, связанные с перечислением денежных средств **Застройщику** несет **Участник долевого строительства**. Срок и порядок оплаты определён в следующем порядке:

- вся сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается **Участником долевого строительства** в течение трех рабочих дней, с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Волгоградской области, безналичным путем на банковский счет **Застройщика** в уполномоченном банке, по следующим реквизитам: р/с 40702810201000033963 в Южном филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Волгоград, БИК 041806715, к/с 30101810100000000715.

5.2. В случае нарушения **Участником долевого строительства** установленных настоящим договором сроков оплаты **Застройщик** вправе потребовать от **Участника долевого строительства** уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае просрочки сроков финансирования более двух месяцев с даты, установленной в п. 5.1. настоящего договора **Застройщик** имеет право пересмотреть общую стоимость Объекта или расторгнуть договор в одностороннем порядке.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Объект(ы) в нем), выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы предусмотренные настоящим договором.

6.2. Сообщать **Участнику долевого строительства** по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта.

6.3. Использовать денежные средства, полученные от **Участника долевого строительства** по целевому назначению – на строительство Дома.

6.4. Предоставить **Участнику долевого строительства** достаточную документацию от **Застройщика** для оформления им самостоятельно права собственности на Объект.

6.5. **Застройщик** обязуется обеспечить передачу Объекта в срок, указанный в 2.3. настоящего договора, при условии своевременного и полного выполнения **Участником долевого строительства** всех своих обязательств по настоящему договору. Площади остальных Объектов и площади нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в Доме, принадлежат **Застройщику**, который распоряжается ими по своему усмотрению.

6.6. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта и исполнения условий п. 3.2. настоящего договора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. **Участник долевого строительства** обязуется:

- оплачивать полностью стоимость Объекта, в том числе доплату, штрафы и пени в порядке, размерах и сроки, установленные в настоящем договоре;

- своевременно оформлять надлежащим образом все изменения и дополнения к настоящему договору;

- в течение 15-ти рабочих дней, после получения сообщения **Застройщика** о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, произвести окончательные взаиморасчеты, принять Объект и подписать акт приема-передачи по форме **Застройщика**. Если **Участник долевого строительства** уклоняется или отказывается от принятия Объекта и подписания акта приема-передачи **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня письменного извещения **Участника долевого строительства** об окончании строительства и последствиях такого уклонения, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. В этом случае Объект считается принятым **Участником долевого строительства** без замечаний и претензий по качеству и объему выполненных работ, и риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к **Участнику долевого строительства**. Под уклонением **Участника долевого строительства** от принятия Объекта понимается: не подписание и/или не предоставление **Застройщику** по любым причинам акта приема-передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, в предусмотренный настоящим договором

Застройщик _____ Е.В. Купреев

Участник долевого строительства

срок, при соблюдении **Застройщиком** порядка направления Сторонами уведомлений и(или)

извещений, указанного в п. 13.4 настоящего договора.

7.2. В случае обнаружения **Участником долевого строительства** дефектов, которые не соответствуют требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, он вправе до подписания акта приема-передачи потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта, указанного п.3.1 настоящего договора, требованиям и отказаться от подписания акта приема-передачи, до исполнения **Застройщиком** обязанностей по устранению дефектов в 30-ти дневный срок.

После устранения дефектов и уведомления об этом **Участника долевого строительства** он обязан в течении семи рабочих дней явиться к **Застройщику** для подписания акта приема-передачи. Так же допускается направление **Застройщиком** уведомления по адресу электронной почты, указанному **Участником долевого строительства** в разделе 14 настоящего договора

7.3. С момента принятия Объекта по акту приема-передачи **Участник долевого строительства** получает фактический доступ на Объект, в связи с чем, обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта, нести бремя коммунальных и эксплуатационных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте всего Дома, в том числе капитальном, пропорционально его доли в общей долевой собственности на общее имущество Дома, а также счетов выставленных управляющей организацией.

7.4. В случае уклонения **Участника долевого строительства** от принятия Объекта, он компенсирует затраты **Застройщика**, связанные с затратами на содержание Объекта, с момента истечения двух месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и до момента подписания акта приема-передачи Объекта **Участником долевого строительства**. Компенсация указанных выше затрат осуществляется **Участником долевого строительства** пропорционально общей площади квадратных метров переданного ему Объекта.

7.5. **Участник долевого строительства** для осуществления управления общим имуществом обязан заключить договор с эксплуатирующей, управляющей организацией, с которой **Застройщик** заключает договор управления, в порядке установленном действующим законодательством, до момента выбора иного способа управления или иной управляющей организации общим собранием собственников помещений в Доме. Отказ **Участника долевого строительства** от подписания договора с управляющей организацией не снимает с него обязательств по несению и оплате расходов по содержанию Объекта.

7.6. **Участник долевого строительства** обязуется обеспечить эксплуатацию Объекта в соответствии с инструкцией по эксплуатации, предоставляемой **Участнику долевого строительства Застройщикам**, вместе с актом приема-передачи.

7.7. Так же **Участник долевого строительства** осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические приборы и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу/демонтажу или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного **Застройщиком** фасада Дома (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а так же не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Дома. **Участник долевого строительства** имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление Домом. В противном случае **Участник долевого строительства** несет все затраты по приведению Объекта и фасада Дома в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у **Застройщика**. Затраты по производству таких работ **Участник долевого строительства** несет за свой счет.

7.8. **Участник долевого строительства** вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам после полной оплаты цены настоящего договора **Участником долевого строительства**, либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке установленном ГК РФ. После подписания и регистрации соглашения о переуступке прав **Участник долевого строительства** обязан в течении семи рабочих дней письменно уведомить об этом **Застройщика** и предоставить один экземпляр (или копию) такого соглашения **Застройщику**. В случае совершения **Участником долевого строительства** уступки прав и обязанностей по настоящему договору с одновременным переводом долга на нового участника долевого

Застройщик

_____ Е.В. Купреев

Участник долевого строительства

строительства, такая уступка прав и обязанностей осуществляется на основании двухстороннего соглашения, заключаемого между первоначальным и новым должником, а также обязательного

согласия кредитора. Уступка прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам подлежит государственной регистрации в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

7.9. **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на размежевание, перераспределение и выдел (раздел, слияние, объединение) земельного участка, являющегося предметом договора аренды № 2418-В от 19.04.2018 г., заключенного между **Застройщиком** и комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области, с прекращением ипотеки на земельный участок, необходимый для строительства (эксплуатации) жилого дома № 4 по ул. Бурейской, 2б в Дзержинском районе г. Волгограда и с последующим переносом ипотеки в силу закона и иных условий настоящего договора долевого участия на вновь образованный (выделенный) земельный участок. **Участник долевого строительства** в том числе выражает согласие на выдел (раздел, слияние, объединение) из земельного участка по адресу: г. Волгоград, Дзержинский район, ул. Бурейская, 2б земельных участков для строительства иных объектов по настоящему договору и не содержащихся в проектной декларации по строительству Жилого комплекса по ул. Бурейской, 2б в Дзержинском районе г. Волгограда. **Застройщик** вправе без согласия **Участника долевого строительства** возводить на земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 3.1. настоящего договора. Право залога возникающее у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации настоящего договора, не распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения, которые будут возводиться на данном земельном участке.

7.10. **Участник долевого строительства** выражает свое согласие без уведомления **Застройщиком** вносить изменения и дополнения в проектную документацию Дома, что может повлечь за собой некоторые изменения проектного решения фасада Дома, либо проектного решения самого Объекта, без существенного изменения его характеристик. Так же **Участник долевого строительства** дает согласие на смену строительных материалов и/или оборудования при условии, что Объект будет соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

7.11. **Участник долевого строительства** так же выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам права аренды земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства.

7.12. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности **Участника долевого строительства** на Объект (государственные пошлины, оплата технической документации на Объект, нотариальное удостоверение согласия супруга(и), иные необходимые документы) несет в полном объеме **Участник долевого строительства**.

8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Объект включает в себя следующие отделочные работы: установка окон, балконных дверей и подоконников (лоджии остекляются по проекту); стяжка полов (за исключением лоджий и санузлов), штукатурка кирпичных стен (простая) без откосов внутренних дверных проемов, электропроводку, согласно проекту (только ввод в квартиру без внутренней разводки), систему водоснабжения, канализацию (выполняются стояки без внутренней разводки и без установки унитазов, раковин и ванной), без приборов учета, систему отопления с установкой приборов отопления (без установки приборов учета), установку входного дверного блока, без установки внутренних дверных блоков. Стороны исходят из того, что уровень отделки Объекта, указанного в п. 3.1. настоящего договора достаточен для использования Объекта по назначению.

8.2. Качество Объекта, передаваемого **Застройщиком Участнику долевого строительства** по настоящему договору должно соответствовать требованиям технических регламентов.

8.3. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет, со дня подписания акта приема-передачи.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором и полного расчета между Сторонами.

9.2. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, с письменным уведомлением **Участника долевого строительства** в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ, а также по причине:

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ Е.В. Купреев

- нарушения **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей, согласно п. 5.1. настоящего договора, более чем на два месяца.

При расторжении договора по основаниям, указанным в п.9.2. настоящего договора **Застройщик** не возмещает **Участнику долевого строительства** какого-либо ущерба, вызванного этим расторжением, а также не несет какой-либо ответственности перед **Участником долевого строительства** в части уплаты неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами, пени и т.д. в связи с этим расторжением. Денежные обязательства **Застройщика** перед **Участником долевого строительства** при расторжении настоящего договора, заключаются в возврате суммы фактически внесенной **Участником долевого строительства**, путем подписания и регистрации соглашения о расторжении, в порядке и на условиях предусмотренных настоящим договором и соглашением о расторжении, за минусом комиссии банка (до 1%) от суммы перечисления/снятия.

9.3. Настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по взаимному согласию Сторон.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору при наступлении обстоятельств «форс-мажор», при условии уведомления другой Стороны о наступлении таких обстоятельств в 10-ти дневные срок, а именно:

- любой указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией, которого находится **Застройщик** или само здание, независимо от того выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, которые препятствуют выполнению обязательств по настоящему договору;
- любой мятеж, бунт, общественные беспорядки и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более четырех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть договор досрочно.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. **Участник долевого строительства**, подписывая настоящий договор, дает свое согласие на обработку и использование всех его персональных данных, ставшими известными **Застройщику**, в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего договора, государственной регистрации права собственности на Объект, надлежащего управления и эксплуатации Дома/Объекта, а так же для осуществления sms – рассылки, звонков и других способов информирования **Участника долевого строительства**, с целью исполнения настоящего договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Дома, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных **Застройщика**. Настоящее согласие **Участник** **Застройщик** **Участник долевого строительства**

_____ Е.В. Купреев _____
долевого строительства дает на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с

РФ. Согласие на обработку персональных данных, указанных в настоящем пункте договора подтверждаю:

(ФИО, подпись Участника долевого строительства)

13.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение семи рабочих дней с даты таких изменений извещать друг друга.

13.4. По договоренности Сторон устанавливается следующий порядок направления Сторонами уведомлений и(или) извещений, предусмотренных настоящим договором, и(или) в связи с его исполнением:

- Сторона вправе передать второй Стороне уведомление и(или) извещение лично, другая Сторона обязана расписаться в получении уведомления и(или) извещения, указав дату получения;
- Сторона вправе направить второй Стороне уведомление и(или) извещение по почте заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в настоящем договоре или иному предварительно письменно сообщенному адресу. При этом уведомление и(или) извещение считаются доставленными по истечении пятнадцати календарных дней со дня его отправки;
- уведомление и(или) извещение, направленные Стороной из установленных выше способов, считаются доставленными второй Стороне надлежащим образом и вторая Сторона не вправе ссылаться на недостоверность владеющей информацией в связи с их неполучением.

13.5. Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения, которое становится с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего договора.

13.6. Все положения настоящего договора **Участнику долевого строительства** разъяснены и понятны ему полностью, возражений у **Участника долевого строительства** не имеется. Участник не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключать настоящий договор на крайне невыгодных для него условиях, и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

13.7. Настоящий договор, все изменения, дополнения, а также расторжение его подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации, если иное не оговорено в них, и действуют до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

13.8. Настоящий договор состоит из восьми листов, описания Объекта – на одном листе, составлен в трех подлинных экземплярах (1 – Участнику долевого строительства, 1 – Застройщику, 1- в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Волгоградской области) имеющих равную юридическую силу.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

<p>ООО «Кайлас» 400005 г. Волгоград, ул. им. Глазкова, д. 22, пом. II, офис 2.2 Тел. 8-902-092-76-25 ИНН 3444207490, КПП 344401001 Р/с 40702810201000033963 в Южном филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Волгоград, БИК 041806715 ОГРН 1133443021095 К/с 30101810100000000715</p> <p>Директор ООО «Кайлас»</p> <p>_____ Е.В. Купреев</p>	<p>Тел: _____</p> <p>Адрес электронной почты: _____</p>
--	---

**Описание объекта долевого строительства
с основными характеристиками дома**

к договору долевого участия в строительстве № 4 . _____ от _____ г.

Характеристики объекта долевого строительства:

Адрес: г. Волгоград, ул. Бурейская, 2б, жилой дом № 4

Назначение: _____

№ квартиры: _____ (_____)

Условный номер объекта долевого строительства
в соответствии с проектной декларацией: _____

Этаж: _____

Количество комнат: _____

Общая площадь объекта долевого строительства: _____ м²

Площадь комнат по проекту: _____ м²

Площадь вспомогательных помещений: _____ м²

Площадь лоджии(й) (без пониж. коэф.) _____ м²

Характеристика дома: вид - многоквартирный жилой дом, назначение – жилое, этажность - 17 этажей, общая площадь дома - 10 671,00 м², материал наружных стен - мелкоштучный каменный материал, материал поэтажных перекрытий - монолитный ж.б., класс энергоэффективности - С (нормальный), сейсмостойкость - 6-7 баллов. Окончательные характеристики Дома определяются после завершения строительства Дома.

Объект долевого участия в строительстве передается Участнику долевого строительства в следующем виде: установка окон, балконных дверей и подоконников (лоджии остекляются по проекту); стяжка полов (за исключением лоджий и санузлов), штукатурка кирпичных стен (простая) без откосов внутренних дверных проемов, электропроводку, согласно проекту (только ввод в квартиру без внутренней разводки), систему водоснабжения, канализацию (выполняются стояки без внутренней разводки и без установки унитазов, раковин и ванной), без приборов учета, систему отопления с установкой приборов отопления (без установки приборов учета), установку входного дверного блока, без установки внутренних дверных блоков.

Поэтажный план на квартиру:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Кайлас»

Директор

Согласовано:

Участник долевого строительства

Е.В. Купреев