

ДОГОВОР № 142/Г11/5
участия в долевом строительстве жилья

г. Волгоград

«01» июня 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительные системы», именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора Бирюкова Артема Станиславовича, действующего на основании Устава и Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» (далее «ДОЛЬЩИК»), руководствуясь действующими на день заключения договора законами РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 1.1. «ЗАСТРОЙЩИК» за счет привлечения средств «ДОЛЬЩИКА» осуществляет строительство объекта долевого строительства: «Многоквартирный жилой дом по пер. Гайворонский, д.11», расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, город Краснослободск, пер. Гайворонский, д.11, на земельном участке площадью 97818 кв.м. с кадастровым № 34:28:100028:3973, находящемся в аренде, согласно договора №645 от 09 ноября 2007 г., и дополнительного соглашения №5 от 23 октября 2014 г. к договору аренды земельного участка от 09 ноября 2007 г. №645 по согласованному проекту с вводом в эксплуатацию не позднее **4 квартала 2019 года**.
- 1.2. По Договору участия в долевом строительстве (далее Договор) одна сторона - «ЗАСТРОЙЩИК» обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить объект, указанный в п. 1.1. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта, передать квартиру, указанную в **Приложении №1** к настоящему Договору (далее по тексту – объект долевого строительства), «ДОЛЬЩИКУ», а другая сторона («ДОЛЬЩИК») обязуется оплатить обусловленную Договором сумму, указанную в п.1.5. и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, указанного в п.1.1. настоящего Договора.
- 1.3. Право «ЗАСТРОЙЩИКА» на привлечение денежных средств «ДОЛЬЩИКА» принадлежит на основании разрешения на строительство № RU34528101-165-2015 выданного 24 декабря 2015 г. Администрацией городского поселения г. Краснослободска Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области сроком до 24 ноября 2019 г., договора №645 от 09 ноября 2007 г., и дополнительного соглашения №5 от 23 октября 2014 г. к договору аренды земельного участка от 09 ноября 2007 г. №645.
- 1.4. В случае, если строительство объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, «ЗАСТРОЙЩИК» обязан не менее чем за два месяца до истечения указанного срока направить «ДОЛЬЩИКУ» соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Изменение условий, установленных п.1.8. и в п.2.1.2 Договора, производится путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 1.5. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате «ДОЛЬЩИКОМ» для строительства объекта долевого строительства и составляет _____ **(_____)** **рублей, НДС не облагается.** Оплата цены Договора может производиться денежными средствами. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п. 1.8.
- Цена Договора состоит из двух составных частей.
- Первая часть: сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, которая составляет 85% цены договора.
- Вторая часть: сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика, которая составляет 15% цены договора.
- Денежные средства первой части цены договора предназначены для строительства многоквартирного дома в следующих целях: на возмещение затрат по подготовке проектной документации; на выполнение инженерных изысканий для строительства многоквартирных домов; на строительство систем инженерно-технического обеспечения; на возмещение затрат за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов к сетям инженерно-

Примечание [ПВ1]: Или ул. Чулкова, д. 7 или ул. Чулкова, д. 16

Примечание [ПВ2]: Или ул. Чулкова, д. 7 или ул. Чулкова, д. 16

технического обеспечения; на возмещение затрат по выполнению работ по благоустройству застроенной территории, на которой вводится в эксплуатацию жилой дом; на возмещение прочих затрат, связанных со строительством.

Денежные средства второй части предназначены на оплату услуг Застройщика по организации строительства жилого дома и ввода его в эксплуатацию. Услуги Застройщика включают: выбор исполнителей (подрядчиков), заключение с ними договоров на проектирование, строительномонтажные, отделочные работы, работы по подключению к инженерным сетям и выполнение прочих работ, связанным со строительством; выполнение надзорных функций за строительством; оформление и регистрация документации, ведение расчетов и прочие услуги.

Стороны признают, что в случае, если фактические затраты на строительство Объекта превысят сумму денежных средств, внесенных Дольщиком, возникшая разница по сумме превышения будет погашаться за счет средств Застройщика и являться его убытком.

Стороны признают, что в случае, если фактические затраты на строительство не превысят сумму денежных средств, внесенных Дольщиком, возникшая разница (экономия) не подлежит возврату Дольщику и является оплатой услуг Застройщика по организации строительства Объекта.

Факт оказания услуг Застройщиком подтверждается Актом приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемым Сторонами после ввода дома в эксплуатацию.

Способом обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору является страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения.

- 1.6. Денежные средства перечисляются на расчетный счет «ЗАСТРОЙЩИКА» в нижеперечисленные сроки:
- _____ (_____) **рублей рублей РФ** - подлежит оплате «ДОЛЬЩИКОМ» за счет собственных средств в течение 5 календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора.
- 1.7. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию «ЗАСТРОЙЩИК» передает по Акту приема - передачи для последующего оформления в собственность «ДОЛЬЩИКУ» объект долевого строительства, указанный в **Приложении №1** к настоящему Договору. Расходы по оформлению объекта долевого строительства в собственность несет «ДОЛЬЩИК».
- 1.8. Окончательная площадь объекта долевого строительства уточняется после проведения первичной технической инвентаризации сотрудниками БТИ. Если по результатам замеров фактическая площадь увеличится или уменьшится более чем на 5% (пять процентов) от площади, зафиксированной в **Приложении №1**, то конечная общая площадь объекта долевого строительства подлежит пересчету вместе с финансовой составляющей из расчета цены за квадратный метр по п.1.5 настоящего Договора, с последующей либо доплатой «ДОЛЬЩИКОМ», либо возвратом денежных средств «ЗАСТРОЙЩИКОМ».
- 1.9. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

- 2.1.1. Осуществить строительство объекта, указанного в п.1.1 настоящего Договора.
- 2.1.2. Передать жилое помещение (Объект долевого строительства) «ДОЛЬЩИКУ» по акту приема-передачи в течение 90 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, указанного в п.1.1. настоящего Договора.
- 2.1.3. Письменно информировать «ДОЛЬЩИКА» о вводе в эксплуатацию объекта, указанного в п.1.1. настоящего Договора в эксплуатацию и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает «ДОЛЬЩИКА» о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствии его бездействия. В случае не подписания «ДОЛЬЩИКОМ» Акта приема-передачи объекта долевого строительства по истечении 15 дней с момента письменного извещения, «ДОЛЬЩИК» считается принявшим помещение, о чем делается соответствующая отметка в Акте приема-передачи объекта долевого строительства. При этом к Акту приема-передачи объекта долевого строительства прилагаются документы, подтверждающие получение письменного извещения.
- 2.1.4. Представить «ДОЛЬЩИКУ» документы, необходимые для государственной регистрации права собственности «ДОЛЬЩИКА» на объект долевого строительства.

- 2.1.5. Риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «ДОЛЬЩИКУ» с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства по настоящему Договору или со дня проставления «ЗАСТРОЙЩИКОМ» соответствующей отметки в Акте приема-передачи объекта долевого строительства в случаях, установленных п.2.1.3 настоящего Договора.
- 2.1.6. Довести до сведения участника долевого строительства условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика.
- 2.2. ДОЛЬЩИК обязуется:**
- 2.2.1. Финансировать строительство в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 2.2.2. После ввода объекта, указанного в п.1.1 настоящего Договора в эксплуатацию принять от «ЗАСТРОЙЩИКА» объект долевого строительства по Акту приема-передачи объекта долевого строительства.
- 2.2.3. «ДОЛЬЩИК», с момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства, самостоятельно несет расходы по содержанию помещения и общедолевого имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи), согласно выставленным счетам.
- 2.2.4. «ДОЛЬЩИК» вправе в установленном порядке уступать свои права по Договору третьим лицам (согласно ст. 382-390 ГК РФ) с обязательным письменным уведомлением «ЗАСТРОЙЩИКА» и после полной оплаты суммы по п.1.5 настоящего Договора.

3. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

- 3.1. Стороны имеют право изменить условия настоящего договора путём подписания дополнительного соглашения к нему.
- 3.2. Расторжение договора возможно по обоюдному согласию сторон, оформленному письменно с указанием условий расторжения.
- 3.3. «ДОЛЬЩИК» в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора при наступлении любого из нижеперечисленных случаев:
- 3.3.1. В случае неисполнения «ЗАСТРОЙЩИКОМ» обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п.2.1.2 Договора срок на два месяца;
- 3.3.2. В случае если объект долевого строительства построен «ЗАСТРОЙЩИКОМ» с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, установленных действующим законодательством РФ, приведшими к ухудшению качества такого объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования;
- 3.3.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 3.3.4. В случае если срок окончания строительства объекта, указанного в п.1.1. настоящего Договора, затягивается по вине «ЗАСТРОЙЩИКА» более чем на 6 (шесть) месяцев.
- 3.3.5. «ЗАСТРОЙЩИК» в случае досрочного прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня прекращения Договора обязан возвратить «ДОЛЬЩИКУ» денежные средства, уплаченные им по настоящему Договору, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 3.4. «ЗАСТРОЙЩИК» вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (при условии направления в письменной форме «ДОЛЬЩИКУ» не ранее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты прекращения Договора предупреждения о необходимости погашения «ДОЛЬЩИКОМ» задолженности по уплате сумм, установленных п.1.6. Договора, и о последствиях неисполнения такого требования) при наступлении любого из нижеперечисленных случаев:
- 3.4.1. В случае просрочки «ДОЛЬЩИКОМ» внесения любого из платежей, предусмотренных п.1.6. Договора, более чем 2 (два) месяца.
- В случае одностороннего отказа «ЗАСТРОЙЩИКА» от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, «ЗАСТРОЙЩИК» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «ДОЛЬЩИКОМ» по настоящему Договору, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. В случае нарушения, установленных п.1.6. настоящего Договора сроков внесения платежей «ДОЛЬЩИК» уплачивает «ЗАСТРОЙЩИКУ» неустойку (пени) в

размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4. ГАРАНТИИ.

- 4.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет пять лет и начинается исчисляться с момента ввода объекта, указанного в п.1.1 настоящего Договора, в эксплуатацию. «ЗАСТРОЙЩИК» не несет ответственности:
 - 4.1.1. за дефекты объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации;
 - 4.1.2. за дефекты объекта долевого строительства, произошедшие вследствие выполнения «ДОЛЬЩИКОМ» в течение гарантийного срока в объекте долевого строительства работ, затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации объекта, без получения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами города Волгограда соответствующего разрешения на выполнение указанных работ в компетентных органах, проектной организации, организации, осуществляющей эксплуатацию систем электроснабжения, систем отопления и систем водоснабжения.
- 4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «ДОЛЬЩИКУ» объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ.

- 5.1. Все спорные вопросы между «ЗАСТРОЙЩИКОМ» и «ДОЛЬЩИКОМ», вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.
- 5.2. Вопросы, не решённые путём переговоров, передаются на рассмотрение суда по месту нахождения объекта капитального строительства в соответствии действующим законодательством РФ.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

- 6.1. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по 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.
- 6.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет «ДОЛЬЩИК». Обеспечение государственной регистрации настоящего Договора возлагается на «ДОЛЬЩИКА». В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора «ЗАСТРОЙЩИК» обязуется выдать «ДОЛЬЩИКУ» или указанному им третьему лицу доверенность на осуществление действий по государственной регистрации настоящего Договора, а также передать «ДОЛЬЩИКУ» документы, необходимые для осуществления действий по государственной регистрации настоящего Договора согласно действующему законодательству РФ».
- 6.3. Стороны вправе направлять уведомление или извещение по почте по адресу («ДОЛЬЩИКОМ» письма в адрес «ЗАСТРОЙЩИКА» направляются по почтовому адресу – 400038, Россия, г. Волгоград, р.п. Горьковский, ул. Вокзальная, д. 29), указанному в Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением.
- 6.4. Настоящий Договор составлен в трех, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах - по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

7.1. Реквизиты сторон:

Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью**

«Строительные системы»

Юридический адрес: 400074, г.Волгоград,

ул.Пугачевская, д.16, офис 1007

Почтовый адрес – 400038, Россия, г.

Волгоград, р.п. Горьковский, ул. Вокзальная,
д. 29

ОГРН 1143443015198

ИНН 3460015788 КПП 346001001

Р/с 40702810811210000003

Филиал ОАО «БИНБАНК» в Ростове-на-

Дону БИК 046015215

К/с 30101810000000000215

Участник долевого строительства / Дольщик:

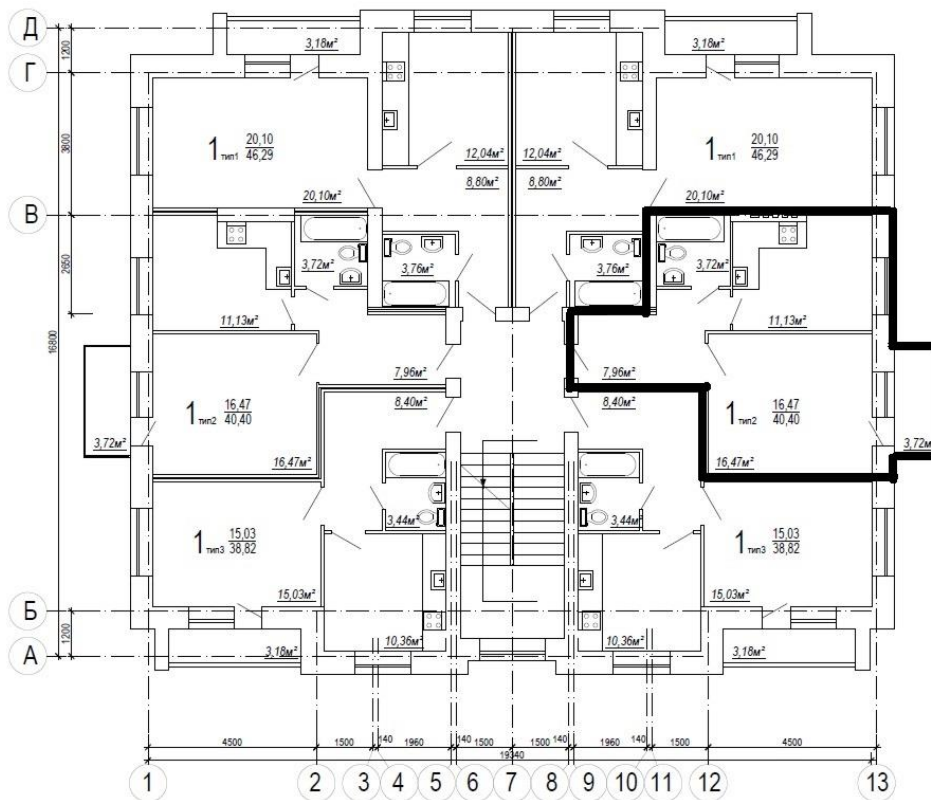
_____ / Бирюков А.С. _____ / _____ /

План квартиры и ее местоположение на плане Объекта.

Схематичный план 1-го подъезда 1-го этажа «Многоквартирного жилого дома _____», квартиры № ____, расположенного по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, г. Краснослободск, выделена на плане жирной линией.

Характеристика квартиры:

Квартира № ____ состоит из 1-ой жилой комнаты, кухни, балкона, санузла, коридора и расположена на 1-м этаже. Общая площадь дома _____. Общая площадь квартиры – **39,28 кв.м.**, с высотой потолков – 2,70 метра. Площадь летних помещений (полная) – **3,72 кв.м.** Каркас помещения кирпич, железобетон. Внешние стены – силикатный блок, утеплитель - минераловатные плиты, облицовочный кирпич. Класс энергоэффективности – D. Категория сейсмостойкости – 6.



Виды работ, выполняемые Застройщиком в квартире:

- Цементно-песчаная стяжка полов.

- Потолок: железобетонные плиты перекрытия.
- Межкомнатные и межквартирные перегородки из гипсовых пазогребневых плит.
- Штукатурка кирпичных стен.
- Монтаж системы отопления с установкой газового котла и отопительных приборов.
- Монтаж системы газоснабжения с установкой прибора учета.
- Монтаж электропроводки медным проводом до квартирного щитка.
- Монтаж стояков водоснабжения с установкой запорной арматуры и приборов учета.
- Монтаж стояка канализации с установкой заглушки.
- Установка входной двери в квартиру.
- Установка пластиковых окон.

Подписи Сторон

Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью**

«Строительные системы»

Юридический адрес: 400074, г.Волгоград,
ул.Пугачевская, д.16, офис 1007

Почтовый адрес – 400038, Россия, г.

Волгоград, р.п. Горьковский, ул.

Вокзальная, д. 29

ОГРН 1143443015198

ИНН 3460015788 КПП 346001001

Р/с 40702810811210000003

Филиал ОАО «БИНБАНК» в Ростове-на-

Дону БИК 046015215

К/с 3010181000000000215

Участник долевого строительства / Дольщик:

_____ / Бирюков А.С. _____ / _____./