

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве

г. Волгоград

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительные системы»** (далее по тексту «Застройщик»), в лице директора Бирюкова Артема Станиславовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемый(ая) 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.

**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, санузел, 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)** – многоквартирный малоэтажный жилой дом расположенный по адресу Волгоградская область, Среднеахтубинский район, город Краснослободск, \_\_\_\_\_, объекта ««Жилой комплекс «Заречье» в г. Краснослободске Волгоградской области»», строительство которого осуществляет Застройщик на земельном участке по адресу Волгоградская область, Среднеахтубинский район, г.Краснослободск, примерно в 1,75 км по направлению на северо-запад от ориентира п.Песчанка.

**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. 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 № 34528101-\_\_\_\_\_-2015 выданного 24 декабря 2015 г. Администрацией городского поселения г. Краснослободска Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области сроком до 24 ноября 2019 г, на земельном участке площадью 97818 кв.м с кадастровым № 34:28:100028:3973, расположенного по адресу Волгоградская область, Среднеахтубинский район, г.Краснослободск, примерно в 1,75 км по направлению на северо-запад от ориентира п.Песчанка, 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 – \_\_\_\_\_комнатная 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, в первом подъезде.

Место расположения Объекта долевого строительства, планировка и его технические характеристики указаны в Приложении №1 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. При заключении настоящего Договора Стороны исходят из того, что в проектную документацию могут вноситься изменения, что может повлечь за собой изменение проектного решения фасада жилого дома, в котором расположена подлежащая передаче Дольщику квартира, или проектное решение самой квартиры без существенного изменения ее характеристик, к которым относится примерная общая площадь с учетом допустимых и возможных ее изменений, как это предусмотрено п. 3.5 настоящего Договора.

Стороны договорились, что изменение проектной документации, в том числе в части назначения нежилых помещений, входящих в состав дома, не повлекшее существенного изменения характеристик квартиры, подлежащей передаче Дольщику, не является существенным и не служит основанием для предъявления к Застройщику претензий и одностороннего отказа от исполнения настоящего договора Дольщиком.

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:

- разрешения на строительство № № 34528101-\_\_\_\_\_ -2015 выданного 24 декабря 2015 г. Администрацией городского поселения г. Краснослободска Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области сроком до 24 ноября 2019 г.;
- договора аренды земельного участка №645 от 09 ноября 2007 г.,
- дополнительного соглашения №5 от 23 октября 2014 г. к договору аренды земельного участка №645 от 09 ноября 2007 г.

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

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

2.1. Застройщик обязуется передать квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора и Приложении № 1 к нему, Дольщику в течении 90 (Девяносто) дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение данного обязательства не требуется.

2.2. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.4. 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.

2.3. 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.

2.4. 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 **4 квартал 2023 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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) 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.

Цена договора состоит из двух составных частей.

Первая часть: сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, которая составляет 90% цены договора.

Вторая часть: сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика, которая составляет 10% 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-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, строительно-монтажные, 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.

3.2. Дольщик перечисляет на расчетный счет Застройщика денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что составляет 100 % от Цены (п.3.1.) Договора в течение пяти банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора. 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 \_\_\_\_\_ 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. Окончательная площадь объекта долевого строительства уточняется Сторонами после проведения первичной технической инвентаризации сотрудниками БТИ. Если по результатам замеров реальная площадь увеличится или уменьшится более чем на 5% (пять процентов) от общей площади квартиры по проектной документации, то конечная общая площадь объекта долевого строительства подлежит пересчету вместе с финансовой составляющей из расчета цены за квадратный метр по п.3.1. настоящего Договора, с последующей либо доплатой Дольщиком, либо возвратом денежных средств Застройщиком.

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

4.3. С момента принятия квартиры по Передаточному акту Дольщик получает фактический доступ в квартиру, в связи с чем, обязуется в соответствии с жилищным законодательством и Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 самостоятельно осуществить необходимые действия в предоставлении ему коммунальных услуг.

4.4. 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.

4.5. 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 Приложении №1 к Договору.

4.6. 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 Приложении № 1 к нему, а Застройщик обязан предоставить всю информацию в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения письменного запроса. Дольщик не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

4.7. 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. 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.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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. 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.

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

5.4. 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.

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

5.6. Довести до сведения участника долевого строительства о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.

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

6.1. Передача Дольщику квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора и Приложении №1 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 квартиры 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) рабочих 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. В случае не возмещения Дольщиком Застройщику дополнительных затрат и/или уклонения Дольщика от проведения оплаты за продление срока действия документов, Застройщик имеет право приостановить передачу квартиры Дольщику до полного исполнения последним своих денежных обязательств по настоящему пункту Договора.

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 3 (Трех) 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 Приложении №1 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 ресурса обеспечения и коммунального хозяйства (высоковольтные кабельные линии электропередач, трансформаторные подстанции, телефонные линии, наружные сети водопровода, газоснабжения и канализации) 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.

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. Гарантийный срок на Квартиру, общее имущество жилого дома составляет пять лет и начинается исчисляться с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

Застройщик не несет ответственности:

- 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;
- 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, предусмотренным действующим законодательством РФ и нормативными актами города Волгограда соответствующего разрешения на выполнение указанных работ в компетентных органах, проектной организации, осуществляющей эксплуатацию систем электроснабжения, систем отопления и систем водоснабжения.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Квартиры, общего имущества жилого дома составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

7.2. Способом обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору является уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

#### **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 20 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 суде города Волгограда 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 следующем порядке:

а) Застройщик производит возврат части фактически внесенных Дольщиком денежных средств только после реализации квартиры. Если третьи лица производят оплату квартиры или прав на нее частями, то возврат денежных средств Дольщику производится Застройщиком пропорционально полученным от этих третьих лиц денежным средствам за вычетом предусмотренного соглашением вознаграждения.

б) Застройщик обязуется оказывать всемерное содействие Дольщику в реализации квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора и Приложении №1 к нему, или прав на нее.

#### **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.

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 вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора в течении 20 (двадцати) 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. При этом Дольщик обязан возместить Застройщику нотариальный сбор за удостоверение депозита у нотариуса.

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

## Статья 13. Адреса, реквизиты и 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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ Бирюков А.С./

### Участник долевого строительства / Дольщик

**Ф.И.О.**

**12.02.1967** г. рождения,

место рождения: \_\_\_\_\_

паспорт: \_\_\_\_\_

выдан: \_\_\_\_\_

код подразделения: \_\_\_\_\_

зарегистрирован: \_\_\_\_\_

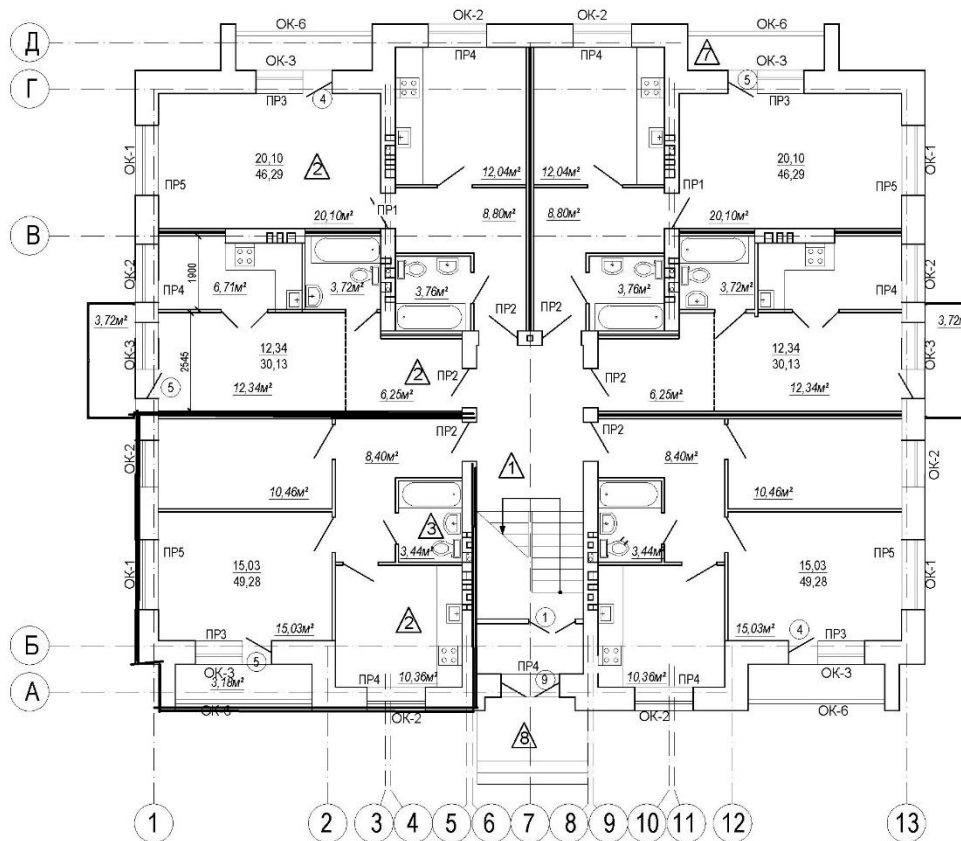
контактный телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Иванов М.Н./



### План квартиры и ее местоположение на плане Объекта.

Выделенная жирной линией \_\_\_\_\_-комнатная квартира № \_\_\_\_\_ (по проекту) расположена на \_\_\_\_\_ этаже в I подъезде Жилого дома общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, расположенного по адресу Волгоградская область, Среднеахтубинский район, город Краснослободск, \_\_\_\_\_.



### Характеристика квартиры:

Квартира № \_\_\_\_\_ состоит из \_\_\_\_\_ жилых комнат, кухни, лоджии/балкона, санузла, коридора. Общая площадь квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м, площадь летних помещений (полная) – \_\_\_\_\_ кв.м, высота потолков – 2,70 метра. Материал наружных стен и каркаса объекта: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Материал перекрытий: сборные железобетонные. Класс энергоэффективности: D. Сейсмостойкость: 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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства / Дольщик**

**Ф.И.О.**

**12.02.1967** г. рождения,

место рождения: \_\_\_\_\_

паспорт: \_\_\_\_\_

выдан: \_\_\_\_\_

код подразделения: \_\_\_\_\_

зарегистрирован: \_\_\_\_\_

контактный телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ Бирюков А.С./

\_\_\_\_\_/Иванов М.Н./