

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

город Волгоград

«___» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Гелион», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____ с одной стороны, и

_____ именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, далее по тексту «**Договор**», о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом 2 в составе объекта капитального строительства «Комплекс из многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями и подземной стоянкой автомобилей, расположенный по адресу ул. Жердевская, 12 в Советском районе г. Волгограда. I этап – жилой дом 1, II этап – жилой дом 2, III этап – подземная автостоянка автомобилей. Корректировка 1» (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Дольщику **квартиру** под условным №_____, в соответствии с проектной декларацией, расположенную на (____) этаже указанного многоквартирного жилого дома, общей площадью по проектной документации (без учета летних помещений) _____ кв.м., далее по тексту «квартира», а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять квартиру по акту приёма-передачи.

Основные характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией, основные характеристики многоквартирного жилого дома изложены в Приложениях №№1 и 2 к настоящему Договору.

Дольщик уведомлен о том, что в процессе строительства многоквартирного жилого дома либо после окончания строительства и ввода его в эксплуатацию дому будет присвоен почтовый адрес.

1.2. При подписании настоящего Договора Дольщик надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства многоквартирного жилого дома, в том числе проектной декларацией, разрешением на строительство № 34-RU 34301000-31104-2018, правоустанавливающими документами на земельный участок. Дольщику понятно содержание указанных документов.

1.3. Дольщик дает согласие Застройщику без уведомления Дольщика вносить изменения и дополнения в проектную документацию строящегося многоквартирного жилого дома, что может повлечь за собой некоторое изменение проектного решения фасада многоквартирного жилого дома, в котором расположена подлежащая передаче Дольщику квартира, помещений общего пользования, благоустройства территории или проектного решения самой квартиры без существенного изменения ее характеристик, в том числе допустимое в соответствии с п. 2. части 1.1. статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ изменение общей площади квартиры в размере не более 5% от указанной в п. 1.1 настоящего Договора общей площади, а также на смену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству при условии, что квартира будет соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

1.4. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Проектная декларация по строительству Объекта, а также информация о Застройщике, предусмотренная Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещена в единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф.

До подписания настоящего Договора Дольщик ознакомился с проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф.

1.5. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 34:34:060022:9670 (далее по тексту «Земельный участок»).

Подписывая настоящий Договор, Дольщик тем самым дает свое безусловное согласие на использование Застройщиком Земельного участка в любых целях, не запрещенных действующим законодательством, включая, но, не ограничиваясь: межевание, перераспределение, раздел (на части), объединение данного Земельного участка с другими земельными участками (присоединение), изменение площади, конфигурации, границ Земельного участка и иное изменение Земельного участка с распространением ипотеки, возникающей в силу закона на основании настоящего Договора, на измененный земельный участок, а в случае образования новых земельных участков на перенос ипотеки исключительно на

образованный под строительство и эксплуатацию земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом 2 в составе Объекта. Дольщик выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела, объединения, перераспределения Земельного участка земельные участки. Подписывая настоящий Договор, Дольщик тем самым выражает свое безусловное согласие на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, не занятых Объектом.

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

Настоящим Дольщик выражает свое безусловное согласие на залог права аренды Земельного участка в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам долевого участия, заключаемым Застройщиком на строительство иных объектов недвижимости на данном Земельном участке.

Дольщик дает свое безусловное согласие на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки права аренды Земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

Дольщик дает свое безусловное согласие на внесение права аренды Земельного участка в качестве вклада в уставный капитал любого хозяйственного общества.

Получение согласия Дольщика на все действия, предусмотренные настоящим пунктом Договора, в какой-либо иной форме не требуется.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома, и залогом строящегося многоквартирного жилого дома.

Статья 2. Срок передачи квартиры

2.1. Срок передачи Застройщиком квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, Дольщику составляет **1 квартал 2024 года**. Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно.

2.2. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.1 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 в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

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 РФ**.

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

3.2. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора долевого участия в строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" и договором счета эскроу, заключенного между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет 3010181040000000555, адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22, адрес электронной почты: escrow@psbank.ru, номер телефона 8 (495) 787-33-33.

Депонент: ФИО

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Гелион» (Юридический адрес: 400094, г. Волгоград, ул. Шекснинская, д. 87, помещение П, ИНН 3443138194, КПП 344301001, ОГРН 1173443029385).

Депонируемая сумма _____ () рублей.

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора.

Денежные средства на эскроу-счет вносятся после государственной регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30 июня 2024 г.

3.3. Оплата осуществляется Дольщиком с использованием специального эскроу-счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- **000 рублей** (тысяч рублей) уплачиваются Дольщиком в течение ____ дней после государственной регистрации настоящего Договора.
- **000 рублей** (тысяч рублей) уплачивается Дольщиком _____

3.4. Дольщик перечисляет денежные средства на эскроу-счет в сроки, предусмотренные в п. 3.3. настоящего Договора. При этом в назначении платежа обязательно указывается «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № __ от ____ года за квартиру под условным № __, НДС не облагается».

3.5. Днём платежа по настоящему Договору считается день поступления денежных средств на эскроу-счет.

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

3.7. Дольщик уведомлен о недопустимости оплаты Цены договора (внесения денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на возврат Дольщику досрочно внесенных денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

В целях соблюдения норм 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на счет-эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

3.8. Стороны предусматривают возможность изменения Цены договора только в следующем случае:

При заключении настоящего Договора Стороны признают, что после завершения строительства многоквартирного жилого дома фактическая общая площадь квартиры (площадь квартиры без учета летних помещений, установленная по результатам обмера, проведенного органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости или кадастровым инженером) может отличаться от проектной общей площади квартиры (площадь квартиры по проектной документации без учета летних помещений и внутренних отделочных работ), указанной в п. 1.1. настоящего Договора. Стороны принимают допустимое изменение общей площади квартиры до 3 % включительно. По соглашению Сторон указанное в настоящем пункте допустимое изменение общей площади квартиры не является нарушением требований к качеству квартиры и не является отступлениями от условий Договора или ненадлежащим исполнением настоящего Договора.

Если фактическая общая площадь квартиры будет отличаться от проектной общей площади квартиры не более чем на 3 % как в большую, так и в меньшую сторону, перерасчет Цены договора не производится.

Если фактическая общая площадь квартиры будет отличаться от проектной общей площади квартиры более чем на 3% как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчет Цены договора с выплатой разницы стоимости между фактической общей площадью и проектной общей площадью квартиры, которая превышает 3 %. Доплата или возврат денежных средств производится на основании письменного требования заинтересованной стороны (с обязательным указанием платежных реквизитов) в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования.

Перерасчет Цены договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра в размере _____ рублей РФ.

Перерасчет производится исходя из общей площади квартиры, которая была установлена органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости или кадастровым инженером, на момент оформления между Сторонами Передаточного акта, в том числе одностороннего. В дальнейшем, после осуществления Дольщиком отделки/ переоборудования квартиры и проведения в связи с этим повторного обмера квартиры, перерасчет Цены договора в связи с изменением (уменьшением или увеличением) общей площади квартиры вследствие ее отделки/переоборудования не производится.

3.9. В случаях изменения общей площади квартиры в соответствии с п. 3.8. настоящего Договора Цена договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Статья 4. Права и обязанности Дольщика

4.1. Дольщик обязан полностью и своевременно осуществлять все платежи в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором, в том числе штрафы и пени в соответствии с действующим законодательством при наличии основания для их начисления.

4.2. Дольщик обязан своевременно осуществить доплату денежных средств в соответствии с п. 3.8. настоящего Договора.

4.3. Дольщик обязан в установленном статьей 6. настоящего Договора порядке принять по Передаточному акту от Застройщика квартиру.

4.4. С момента передачи Застройщиком квартиры Дольщику, в том числе по одностороннему акту, Дольщик обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию квартиры, нести бремя коммунальных и эксплуатационных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего дома, пропорционально его доли в праве общей долевой

собственности на общее имущество жилого дома согласно счетов, выставяемых управляющей организацией.

Отказ Дольщика от подписания договора с управляющей организацией не снимает с него обязательств по несению расходов по содержанию квартиры, Дольщик обязан своевременно оплачивать счета, выставяемые управляющей организацией.

4.5. С момента передачи Застройщиком квартиры Дольщику, в том числе по одностороннему акту, Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей 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.

4.6. Дольщик имеет право в установленном законом порядке передавать (уступать) свои права по настоящему Договору третьим лицам в том случае, если Дольщик полностью исполнил свои денежные обязательства согласно статье 3. настоящего Договора, с обязательным письменным уведомлением Застройщика (согласно ст. 382-390 ГК РФ). Неисполнение или ненадлежащее исполнение Дольщиком обязанности уведомить Застройщика об уступке прав по Договору освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче квартиры, при условии направления Застройщиком извещения о готовности квартиры к передаче в установленный срок по реквизитам Дольщика, указанным в настоящем Договоре.

Если Дольщик полностью не исполнил своих денежных обязательств согласно статье 3. 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 законом порядке передавать (уступать) свои права по настоящему Договору третьим лицам только до момента подписания между Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

4.7. Дольщик имеет право потребовать от Застройщика информацию о ходе строительства, предусмотренную действующим законодательством, 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.

4.8. 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 обязуется обеспечить эксплуатацию квартиры в соответствии с Инструкцией по эксплуатации, предоставляемой Дольщику Застройщиком, требованиями технических, градостроительных регламентов, и иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации квартиры, жилого дома и/или его частей.

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

4.11. Регистрация права собственности на квартиру производится Дольщиком самостоятельно.

4.12. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также права собственности Дольщика на квартиру (государственная пошлина, оплата технической документации на квартиру и иные расходы) Дольщик несет в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.13. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты Дольщиком Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, а также подписания Сторонами передаточного акта.

Статья 5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Застройщик на момент подписания настоящего Договора подтверждает наличие необходимой разрешительной документации для ведения строительства.

5.2. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора квартира свободна от любых обременений и/или прав любых третьих лиц, не находится под запрещением и/или арестом.

5.3. Застройщик принимает на себя обязательства обеспечить выполнение силами привлеченной подрядной организации строительных работ в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

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

5.5. Застройщик обязуется обеспечить передачу квартиры в срок не позднее указанного в п. 2.1. настоящего Договора, при условии своевременного и полного выполнения Дольщиком всех своих обязательств по Договору.

Площади остальных квартир и площади нежилых помещений, не входящих в состав общего

имущества в жилом доме, принадлежат Застройщику, который распоряжается ими по своему усмотрению.

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

5.6. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта, в том числе составления Застройщиком одностороннего акта о передаче квартиры.

5.7. Застройщик после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и до выбора собственниками многоквартирного жилого дома на общем собрании другой управляющей компании или иного способа управления вправе заключить договор управления многоквартирным домом с любой управляющей компанией по своему усмотрению.

Статья 6. Порядок передачи квартиры Дольщику и оформления права собственности

6.1. Передача квартиры Дольщику происходит в соответствии с действующим законодательством при условии надлежащего и полного выполнения Дольщиком всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств, включая оплату Дольщиком Цены Договора, в том числе доплату денежных средств в соответствии с п. 3.8. настоящего Договора, оплату Дольщиком пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления).

6.2. Передача Дольщику квартиры осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. Застройщик, извещает Дольщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности квартиры к передаче, а также предупреждает Дольщика о последствиях его неявки (бездействия) для ее принятия. Сообщение передается лично Дольщику под расписку, либо направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в порядке, установленном п. 11.3 настоящего Договора.

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

Дольщик обязан принять от Застройщика квартиру в течение 7 (семи) рабочих дней, со дня получения уведомления о готовности квартиры к передаче.

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 акт, в котором указывают характер недоделок и/или недостатков (несоответствий) и устанавливают срок для их устранения. При этом, течение срока, установленного абз.3 п.6.2. настоящего Договора, приостанавливается.

6.4. Устранение недоделок и/или недостатков (несоответствий) осуществляется Застройщиком за свой счет.

После устранения Застройщиком недоделок и/или недостатков (несоответствий) в передаваемой квартире, течение установленного абз.3 п.6.2 Договора срока приемки квартиры возобновляется с момента получения Дольщиком уведомления от Застройщика об исправлении недостатков.

6.5. Подписание между Сторонами Передаточного акта на квартиру подтверждает отсутствие у Дольщика к Застройщику каких-либо претензий из настоящего Договора.

6.6. В случае уклонения и/или необоснованного отказа Дольщика от приема квартиры и подписания Передаточного акта, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче квартиры.

6.7. При нарушении какой-либо Стороной установленных настоящим Договором сроков передачи/приемки квартиры, виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную законом и настоящим Договором.

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

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

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

Статья 7. Гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок для квартиры, за исключение технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи квартиры Дольщику, в том числе со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче квартиры.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Объекта.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен заводом изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7.3. В случае производства Дольщиком в течение гарантийного срока в квартире, переданной им по настоящему Договору, переустройства, перепланировки, реконструкции и иных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Волгоградской области порядке соответствующего разрешения на производство указанных работ, действие гарантийных обязательств, указанных в п.п. 7.1, 7.2. настоящего Договора, прекращается.

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

7.5. При передаче квартиры Застройщик передает Дольщику инструкцию по эксплуатации квартиры.

7.6. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Срок устранения выявленных недостатков (дефектов) – в течение 45 календарных дней со дня получения Застройщиком письменной претензии от Дольщика, а в случае необходимости проведения независимой экспертизы недостатков (дефектов) – в течение 90 календарных дней со дня получения Застройщиком письменной претензии от Дольщика. Данные сроки могут быть увеличены по согласованию сторон в связи с сезонностью работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью.

Статья 8. Обработка персональных данных

8.1. Подпись Дольщика в настоящем Договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Дольщика и лица, подписавшего настоящий Договор от имени Дольщика:

- на обработку своих персональных данных Застройщиком и третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком, для целей обеспечения заключения и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

- на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение своих персональных данных, ставших известными Застройщику и третьим лицам (операторам), привлеченным Застройщиком, для целей обеспечения заключения и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, в том числе, но не ограничиваясь - эксплуатирующей организации, управляющей компании, кредитной организации, банку.

Дольщик настоящим подтверждает, что лица, совершающие действия от имени Дольщика, связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением Договора, уведомлены об осуществлении обработки их персональных данных Застройщиком.

В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым Дольщиком.

8.2. Персональные данные включают: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, паспортные данные, ИНН, СНИЛС, гражданство, адрес регистрации, адрес проживания и отправки корреспонденции, контактный телефон, адрес электронной почты.

8.3. Обработка персональных данных осуществляется Застройщиком и третьими лицами с использованием средств автоматизации, либо без средств автоматизации.

8.4. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в порядке, определенном Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".

Статья 9. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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.

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

9.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. 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 составляет 10 (десять) рабочих дней со дня ее получения. Неурегулированные споры разрешаются в судебном порядке согласно действующему законодательству РФ.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, а также по соглашению Сторон, которое заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

В случае расторжения настоящего Договора возврат денежных средств Дольщику производит Эскроу-агент, в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условиями договора счета эскроу.

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 принятых на себя Сторонами 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 и подлежат государственной регистрации за исключением случаев изменения Цены договора согласно п.п. 3.8., 3.9. настоящего Договора.

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.

11.5. 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 – 400094, г. Волгоград, ул. Шекснинская, д. 87, офис 1.

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

11.6. 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.

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

Статья 12. Приложения

12.1. Приложение №1 – «Основные характеристики жилого дома и основные характеристики квартиры»;

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

Статья 13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Гелион»

Юридический адрес: 400094, г. Волгоград, ул. Шекснинская, д. 87, помещение II

Адрес отправки корреспонденции: 400094, г. Волгоград, ул. Шекснинская, д. 87, офис 1.

ИНН 3443138194 КПП 344301001 ОГРН 1173443029385

Платежные реквизиты:

тел: (8442) 53-60-60; 53-58-58

Дольщик:

-

Адрес отправки корреспонденции: -

Контактный телефон: -

e-mail: -

Застройщик

Дольщик

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору № ____ от «-» - 20- года

Основные характеристики жилого дома №2

в составе объекта капитального строительства «Комплекс из многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями и подземной стоянкой автомобилей, расположенный по адресу ул. Жердевская, 12 Советском районе г. Волгограда. I этап – жилой дом 1, II этап – жилой дом 2, III этап – подземная автостоянка автомобилей. Корректировка 1»

Вид: многоквартирный жилой дом

Назначение: жилое

I Очередь строительства - II Этап ж/д, двух секционный

Этажность: 20

Количество этажей: 21

Общая площадь здания: 24637,95 кв.м

Материал наружных стен:

С 1 по 16 этаж - многослойные: с заполнением монолитных железобетонных конструкций блоками стеновыми из ячеистого бетона с последующей отделкой керамическим лицевым кирпичом;

С 17 по 20 этаж - навесная фасадная система - окрашенные оцинкованные (коррозионностойкие) металлические панели, кладка внутреннего слоя: блоки стеновые из ячеистого бетона;

Наружные стены 20-го этажа (террасы) многослойные из стеновых блоков, из ячеистого бетона, с последующим устройством фасадной системы с тонким штукатурным слоем

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон

Класс энергоэффективности: В (высокий)

Сейсмостойкость: 6 баллов

Проектной документацией объекта капитального строительства «Комплекс из многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями и подземной стоянкой автомобилей, расположенный по адресу ул. Жердевская, 12 в Советском районе г. Волгограда. I этап – жилой дом 1, II этап 2-жилой дом 2, III этап-подземная стоянка автомобилей. Корректировка 1» жилого дома №2 предусмотрено круглосуточная пропускная система (консьерж-сервис)

Основные характеристики квартиры:

Секция: _____

Условный номер квартиры в соответствии с проектной декларацией: __

Назначение: жилое помещение

Этаж: _____

Общая площадь квартиры по проектной документации (без учета летних помещений), кв.м.: _____

Количество комнат: _____

Площадь комнаты, кв.м.: _____

Площади вспомогательных помещений, кв.м., в том числе:

Площадь кухни: _____

Площадь санузла: _____

Площадь коридора: _____

Площадь летнего помещения (без понижающего коэффициента), кв.м.: _____

Квартира передается Дольщику в следующем виде:

1. Установка окон и балконных дверей
2. Установка подоконников
3. Электромонтажные работы включают в себя: установку узла учета электроэнергии в МОП, разводка электрического кабеля от этажного щита до квартиры с монтажом внутриквартирного щитка электроэнергии с автоматами (без устройства внутриквартирной электрической разводки)
4. Сантехнические работы включают в себя: устройство поквартирных стояков канализации, установку узлов учета ХВС и ГВС в МОП, поквартирный ввод трубопроводов холодного/горячего водоснабжения с устройством запорной арматуры (без устройства внутренней разводки горячего/холодного водоснабжения и канализации)
5. Устройство системы отопления с установкой радиаторов отопления и прибора учета тепла в МОП
6. Выравнивание внутренней поверхности наружных стен гипсовыми смесями. Затирка швов в перегородках из пазогребневых плит
7. Устройство стяжки во всех помещениях квартиры, кроме санузла(ов) и летних помещений
8. Гидроизоляция пола в санузле (ах)
9. Установка временной входной двери
10. Разводка антенного кабеля от распределительного щита на лестничной клетке до квартиры

Застройщик _____

Дольщик _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору № ____ от «-» - 20- года
Поэтажный план на квартиру

Застройщик

Дольщик
