

## ДОГОВОР

участия в долевом строительстве №    -Д4-   

город Волгоград

«   »     2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮгСпортТорг», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Хантемировой Екатерины Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин(ка) РФ** \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, далее по тексту «Договор», о нижеследующем:

### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Застройщик** - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства, в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон 214»), для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** – гражданин или юридическое лицо, денежные средства которого **Застройщик** привлекает для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина или юридического лица возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме.

**Объект** – пятиэтажный многоквартирный жилой дом «Многоквартирный жилые дома по ул. Свердлова жилой дом - 4 этап - 4».

**Объект долевого строительства** – жилое помещение (далее – **Квартира**), общее имущество в **Объекте**, подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**, строящегося с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

**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.

**Проектная декларация** - информация о **Застройщике** и информация о проекте строительства, опубликованная на сайте [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф).

### Статья 1. Предмет Договора

1.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный в пункте 2.4 настоящего Договора срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Объект**, согласно разрешению на строительство № Ru34528102-02-2022 выданного 04.03.2022 г. Администрацией городского поселения г. Краснослободск Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области сроком до 04.03.2026 г., на земельном участке площадью **1456 кв.м, расположенного по адресу Волгоградская область, Среднеахтубинский район, город Краснослободск, мкр. Опытная станция ВИР, дом 38, кадастровый номер земельного участка 34:28:100005:2715, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, магазины, бытовое обслуживание,**

**общественное управление** и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения **Участником долевого строительства** всех своих обязательств по настоящему Договору, передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства**.

**Объектом долевого строительства** является жилое помещение – \_\_\_\_\_-комнатная **Квартира под номером по проекту \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)** проектной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **квадратных метров** (в том числе с учетом летнего помещения с понижающим коэффициентом **0,3/0,5** – \_\_\_\_\_ квадратных метров), на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **этаже**. Место расположение Объекта долевого строительства, планировка и его технические характеристики указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. **Участник долевого строительства** обязуется принять долевое участие в строительстве указанного Объекта, уплатить обусловленную настоящим Договором цену в сроки, установленные настоящим Договором, принять квартиру по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**.

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 **Участнику долевого строительства** 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. 3.3 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 **Участнику долевого строительства** не является существенным и не служит основанием для предъявления к **Застройщику** претензий и одностороннего отказа от исполнения настоящего договора **Участником долевого строительства**.

**Застройщик** вправе без согласования с **Участником долевого строительства** заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации и Договора.

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

- Устав ООО «Специализированный застройщик «ЮгСпортТорг»
- Свидетельство о государственной регистрации ООО «Специализированный застройщик «ЮгСпортТорг»
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- Договор купли-продажи земельного участка б/н от «20» июля 2021 года. Договор купли-продажи земельного участка зарегистрирован в УФРС по Волгоградской области «27» июля 2021 года, номер регистрационной записи: 34:28:100005:665-34/109/2021-9;
- Решение о разделе земельного участка от 31.08.2023 года
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.11.2023 года
- Разрешение на строительство № Ru34528102-02-2022 выданного 04.03.2022 г. Администрацией городского поселения г. Краснослободск Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области сроком до «04» марта 2026 г.;
- Постановление №45 от 05.02.2024 года О внесении изменения в разрешение на строительство № Ru34528102-02-2022 от 04.03.2022 года выданного Администрацией городского поселения г. Краснослободск Среднеахтубинского района Волгоградской области;
- Проектная декларация, опубликованная на сайте наш.дом.рф.

1.4. **Участник долевого строительства** одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению и (или) распоряжению земельным участком с кадастровым номером 34:28:100005:2715, предоставленным для строительства Объекта, его (их) частями, правом аренды на него.

1.5. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора Квартира, указанная в п. 1.1 Договора и Приложении №1 к нему, не продана и не отчуждена в любой иной форме, не заложена, не сдана в аренду, под арестом или запретом не находится, не является предметом судебного спора, а также не обременена какими-либо иными правами третьих лиц.

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

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

2.1. **Застройщик** обязуется передать квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора и Приложении № 1 к нему, **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта до

28.10.2024 года. **Застройщик** вправе передать квартиру **Участнику долевого строительства** досрочно, согласие **Участника долевого строительства** на досрочное исполнение данного обязательства не требуется.

2.2. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный п. 2.4. настоящего договора срок, **Застройщик** в праве направить **Участнику долевого строительства** 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. Письменное соглашение об изменении условий Договора подлежит государственной регистрации.

2.3. Передача квартиры **Участнику долевого строительства** происходит по передаточному акту в соответствии с действующим законодательством при условии надлежащего и полного выполнения **Участником долевого строительства** всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

2.4. Окончанием деятельности **Застройщика** по привлечению денежных средств участников долевого строительства Объекта будет считаться дата получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Срок окончания строительства и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию **2-й квартал 2024 года**.

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

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** по настоящему договору (далее по тексту «**Цена договора**»), составляет \_\_\_\_\_ **рублей (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек)**, без НДС. 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, согласно п. 1 ст. 5 Закона 214. Цена является фиксированной и изменению не подлежит.

Стороны признают, что при недостатке вложенных денежных средств на строительство **Объекта** расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на **Застройщика**. В случае если по окончании строительства **Объекта** в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении **Застройщика** останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия **Застройщика**), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения **Застройщика**.

3.2. **Участник долевого строительства** обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета **Участника долевого строительства** (далее – Депонент) в целях их перечисления **Застройщику** при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.11.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между **Застройщиком**, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк): г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮгСпортТорг»

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ **рублей**

**Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора

**Срок условного депонирования денежных средств:** не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта

**Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:** разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.3. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание возможность расхождения в размерах проектной площади Объекта долевого строительства, указанной без учета внутренних отделочных работ, и фактической площадью Объекта долевого строительства. Окончательная площадь Объекта долевого строительства уточняется после проведения первичной технической инвентаризации сотрудниками БТИ. Изменение площади Объекта долевого строительства по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации в большую или меньшую сторону не является основанием для

доплаты или возврата денежных средств по настоящему Договору.

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

#### **Статья 4. Права и обязанности Участника долевого строительства**

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

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

4.4. С момента подписания Передаточного акта **Участник долевого строительства** несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (квартиры), общего имущества жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других участников долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у **Участника долевого строительства** зарегистрированного права собственности на квартиру.

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

4.5. **Участник долевого строительства** 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 **Участник долевого строительства** полностью исполнил свои денежные обязательства согласно п.п. 3.1-3.2 настоящего Договора.

Если **Участник долевого строительства** полностью не исполнил своих денежных обязательств по п.п. 3.1-3.2 настоящего Договора, он имеет право передать (уступить) свои права и обязанности по настоящему Договору только с согласия **Застройщика**.

В любом случае **Участник долевого строительства** 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. **Участник долевого строительства** 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. **Участник долевого строительства** не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность **Застройщика**.

4.7. До момента государственной регистрации права собственности на квартиру **Участник долевого строительства** обязуется не производить в квартире переустройство и/или перепланировку без письменного согласования с **Застройщиком** и проектной организацией. В случае нарушения **Участником долевого строительства** данного обязательства все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и проч.), возникшие по этой причине у **Застройщика**, возмещаются **Участником долевого строительства** в полном объеме в сроки, указанные **Застройщиком** в направленной **Участнику долевого строительства** 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. **Участник долевого строительства** 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. **Участник долевого строительства** 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.

4.12. **Участник долевого строительства** подтверждает, что находится в зарегистрированном браке, нотариальное согласие супруги предоставлено.

#### **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 **Участнику долевого строительства** в собственность после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего и полного выполнения **Участником долевого строительства** всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

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

#### **Статья 6. Порядок передачи квартиры Участникам долевого строительства и оформления права собственности**

6.1. Передача **Участнику долевого строительства** квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора и Приложении №1 к нему, осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. **Застройщик**, извещает **Участника долевого строительства** о завершении строительства жилого дома и готовности квартиры к передаче, а также предупреждает **Участника долевого строительства** о последствиях его неявки (бездействия) для ее принятия. Сообщение передается лично **Участнику долевого строительства** под роспись, либо направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в порядке, установленном п. 11.3 настоящего Договора. **Участник долевого строительства** 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 **Участником долевого строительства** от приема Квартиры и подписания Передаточного акта, Квартира считается переданной **Участнику долевого строительства** по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче. В этом случае стороны договорились о следующем:

- **Застройщик** не несет перед **Участником долевого строительства** ответственности за просрочку передачи Квартиры по настоящему Договору и вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры;

- Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к **Участнику долевого строительства**;

6.3. При обнаружении при приемке Квартиры каких-либо недоделок или иных несоответствий Квартиры условиям настоящего Договора, **Участник долевого строительства** вправе отказаться от подписания Передаточного акта и Стороны вправе составить и подписать в 2-х экземплярах акт, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона 214, и устанавливается 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 **Участнику долевого строительства** по настоящему Договору



Квартира, **Участник долевого строительства** имеет право на оформление **права собственности** на Квартиру, указанной в п. 1.1 настоящего Договора и Приложении №1 к нему, при условии надлежащего и полного выполнения ими 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 **Участника долевого строительства** 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 **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации права собственности в установленном законодательством порядке.

6.7. После регистрации права собственности на квартиру, **Участник долевого строительства** 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 **Участника долевого строительства** 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 **Участника долевого строительства** 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 **Участник долевого строительства** в соответствии с установленными тарифами.

6.9. Подписание между Сторонами Передаточного акта на квартиру считается выполнением **Застройщиком** всех обязательств по настоящему Договору перед **Участником долевого строительства** надлежащим образом и подтверждает отсутствие у **Участника долевого строительства** 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 **Участнику долевого строительства**.

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

7.1. Объекта долевого строительства должна соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства по настоящему договору считается такое состояние Объекта долевого строительства, когда объект долевого строительства непригоден для использования по назначению.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.5. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что недостатки возникли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

7.6. Свидетельством исполнения **Застройщиком** обязательств, связанных со строительством и вводом Объекта в эксплуатацию, качества выполненных работ, соответствия Проекту и СНИП, является издание распорядительного акта органа исполнительной власти о вводе Объекта в эксплуатацию.

#### **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 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. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Застройщика.

10.2. **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- отступления **Застройщиком** от условий настоящего Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

10.3. По требованию **Участника долевого строительства** настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан **Участнику долевого строительства**;
- существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства. Допустимым изменением общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, является изменение такой площади на величину, не превышающую 5% от площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- признания **Застройщика** банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – **Застройщика**;
- иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.4. В случае если **Застройщик** надлежащим образом исполняет свои обязательства перед **Участником долевого строительства** и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к **Застройщику**, **Участник долевого строительства** не имеют права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10.5. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

- при просрочке платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем одновременного внесения платежа;

— при систематическом нарушении **Участником долевого строительства** сроков внесения платежа, то есть нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период;

— в иных установленных федеральным законом случаях.

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

## 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 заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении 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 **Участника долевого строительства** возникает необходимость убыть из своего местонахождения, адрес которого указан в настоящем Договоре или будет письменно сообщен **Участником долевого строительства** дополнительно, **Участник долевого строительства** обязан принять меры для своевременного и оперативного получения уведомлений и/или извещений, направляемых **Застройщиком**. Несоблюдение этой обязанности лишает **Участника долевого строительства** права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения **Застройщика**.

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

11.4. При возникновении у **Участника долевого строительства** претензий к **Застройщику** по любому вопросу, связанному с исполнением настоящего Договора, **Участник долевого строительства** направляют **Застройщику** письменную претензию. Претензии направляются **Участником долевого строительства** по адресу – 400117, г. Волгоград, ул. Шекснинская, д. 16, кв. 61.

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

11.5. **Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику**, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) персональных данных **Участника долевого строительства**, указанных в настоящем договоре, а именно: для заключения договора долевого участия в строительстве, для заключения дополнительных соглашений, соглашение о расторжении, а также для составления иных документов связанных с приобретением и оформлением в собственность объектов недвижимости, для ведения реестров и различных видов отчетных форм.



11.6. Настоящим **Участник долевого строительства** дает согласие на раздел земельного участка, на котором осуществляется строительство, а также земельного участка, образованного из первоначального, а также объединение земельного участка, на котором осуществляется строительство с другими участками и в последующем разделение вновь образованного земельного участка с учетом требований действующего законодательства для последующей эксплуатации Объекта. **Участник долевого строительства** дает согласие на то, что раздел/объединение земельного участка и формирование границ земельного участка осуществляется **Застройщиком** как в период строительства, так и после получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

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:**

**Участник долевого строительства:**

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### Схема месторасположения Объекта долевого строительства на этаже (плане) Объекта:

**Основная характеристика многоквартирного жилого дома** «Многоквартирный жилые дома по ул. Свердловская жилой дом - 4 этап - 4» по адресу Волгоградская область, Среднеахтубинский район, город Краснослободск, мкр. Опытная станция ВИР, дом 38:

- вид – многоквартирный дом из 1 (одного) подъезда;
- назначение – жилое;
- количество этажей – 5 (пять),
- общая площадь объекта – 1552,1 кв.м;
- материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты;
- класс энергетической эффективности – В;
- класс сейсмостойкости – не менее 5 баллов.

### Основная характеристика Объекта долевого строительства:

- Условный номер Квартиры \_\_\_\* в соответствии с проектной декларацией № 34-000851
- этаж – \_\_ (\_\_\_\_\_);
- высота потолков – 2,70 м;
- общая площадь по проекту с учетом понижающего коэффициента летних помещений – \_\_\_\_\_ кв.м.;
- общая площадь по проекту без учета площади летних помещений – \_\_\_\_\_ кв.м.;
- количество жилых комнат – \_\_ (\_\_\_\_\_);
- площадь жилой комнаты – \_\_\_\_\_ кв.м.;
- площадь жилой комнаты – \_\_\_\_\_ кв.м.;
- площадь кухни – \_\_\_\_\_ кв.м.;
- площадь санузла – \_\_\_\_\_ кв.м.;
- площадь коридора – \_\_\_\_\_ кв.м.
- площадь лоджии (100%) – \_\_\_\_\_ кв.м, площадь лоджии с учетом коэффициента летних помещений – \_\_\_\_\_ кв.м.

\* Порядок нумерации расположенных квартир на лестничной клетке, считается от выхода с внутриподъездной лестницы на этаж слева направо и является предварительным и может меняться на момент регистрации права собственности.

### Виды работ, выполняемые Застройщиком в квартире:

- Установка пластиковых окон,
- Установка входной двери в квартиру,
- Цементно-песчаная стяжка полов,
- Штукатурка кирпичных стен,
- Межкомнатные и межквартирные перегородки из гипсовых пазогребневых плит,
- Потолок: железобетонные плиты перекрытия,
- 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 стояков канализации с установкой заглушки.

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**