

*Договор*  
*участия в долевом строительстве № \_\_/205/6*

город Волгоград

\_\_\_\_\_ года  
две тысячи шестнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся, гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем участник долевого строительства (далее по тексту «Участник»), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Домострой-Юг», зарегистрированного 16.10.2007г., ОГРН 1073459008919; ИНН 3442094392; КПП 344201001, в лице директора Александрина Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. Правовое обоснование договора.

- 1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:
  - Разрешение на строительство, выдано Администрацией г. Волгограда за № 34 – Ру3430100-3140-2016 от 11.03.2016 г. Срок действия разрешения до 11.03.2018 года.
  - Договор аренды земельного участка № 7262 от 28.02.2007 года, зарегистрированного УФРС по Волгоградской области 29.05.2007 г. за № 34-34-01/921/2007-193 с изменениями: от 23.07.2007 года, 10.12.2007г., 20.09.2011 г.; доп. соглашения: №1 от 27.09.2012 г.; №2 от 20.07.2014 г.; №3 от 30.04.2015 г.; письмо «Облкомимущества» за №21-17/19799 от 02.10.2015 г.

### 2. Предмет договора

2.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, и передать «Участнику» объект долевого строительства – квартиру № \_\_ в вышеназванном жилом доме в течение **четырёх месяцев** после разрешения на ввод в эксплуатацию, с возможностью досрочной передачи. «Участник» обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять законченную строительством квартиру № \_\_ в оговоренные сроки.

2.2. Многоэтажный жилой дом (далее именуется **Объект**) расположен на земельном участке (кадастровый номер 34:34:030087:1271) по ул. Хорошева, 12а Дзержинского района г. Волгограда. Строительный адрес Объекта: «Дзержинский район г. Волгоград, квартал 205. Многоэтажный жилой дом № 6Б». После приемки и ввода объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.1.1. Квартира № \_\_ (далее именуется «квартира») расположена в \_\_\_\_\_ секции на \_\_\_\_\_ этаже многоэтажного жилого дома; состоит из \_\_\_\_\_ комнат, кухни, прихожей, \_\_\_\_\_ санузлов, \_\_\_\_\_ лоджий. Проектная площадь квартиры, подлежащая оплате, составляет \_\_\_\_\_ кв. метров (проектная площадь включает общую площадь квартиры - \_\_\_\_\_ кв.м плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5), жилая площадь \_\_\_\_\_ кв. метров, кухня \_\_\_\_\_ кв. метров, окна из ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами. Характеристика квартиры № \_\_\_\_\_ дана на основании проектной документации.

2.3. «Квартира» передается «Участнику» по окончании строительства Объекта без чистовой

отделки, а именно: без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам; исключаются установка со стоимостью материалов: сан.фаянса, межкомнатных дверей, окрашивание и побелка, оклеивание обоев, экраны из глазурованной плитки, настил линолеума. Плита приобретается **«Участником»** самостоятельно.

По желанию **«Участника»** **«Застройщик»** выполняет чистовую отделку в **«квартире»** за отдельную плату, заключив договор.

2.4. **«Застройщик»** гарантирует, что **«квартира»** на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации никому не продана, не заложена, не состоит под арестом, не обременена правами третьих лиц.

### 3. Сумма инвестиций, порядок финансирования.

3.1. Стоимость **«квартиры»** в жилом доме, строительный № 6Б, составляет \_\_\_\_\_ рублей.

**«Квартира»** будет приобретена **«Участником»** у **«Застройщика»** за счет собственных средств.

По соглашению сторон настоящего договора оплата цены договора производится **«Участником»** в течение 5-ти банковских дней в размере 30% от цены договора с момента регистрации Сторонами настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

3.1.1. Последующий расчет с **«Застройщиком»** по уплате цены настоящего Договора, осуществляется поэтапно в следующем порядке:

до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_ г. - сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей;

до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_ г. - сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей;

до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_ г. - сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей;

до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_ г. - сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей.

При соблюдении графика оплаты, установленная сторонами стоимость **«квартиры»** является окончательной и изменению не подлежит. В противном случае, неоплаченная по графику площадь будет оплачиваться по цене прайс-листа на момент оплаты.

3.2. В указанную стоимость входит стоимость строительства квартиры, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и других необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной документацией в которую входит оплата услуг **«Застройщика»**.

**«Участник»** будет иметь право, на правах общей долевой собственности, на помещения в данном доме, не являющиеся частями квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. К таким помещениям относятся: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры; иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование; 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.

3.3. В указанную стоимость квартиры не входит стоимость: чистовой отделки квартиры, строительство встроенных помещений для эксплуатационных служб.

3.4. По окончании строительства Объекта «Бюро технической инвентаризации» производит обмеры построенных квартир для определения их фактической площади.

Пересчет цены в случае если фактическая площадь окажется больше или меньше проектной – не производится.

#### 4. Права и обязанности сторон.

##### 4.1. «Застройщика»

##### 4.1.1. «Застройщик» обязуется

- обеспечить строительство Объекта по заключенному договору подряда и в соответствии с проектом, заказ 2428.08, разработанным ЗАО «Волгоградский Промстройпроект» в соответствии с требованиями СНиП и другими нормативными документами со сроком ввода в эксплуатацию **11 марта 2018 года**. Возможна досрочная сдача объекта. Срок ввода будет уточняться в порядке, установленном ст.6 Закона о долевом участие в строительстве. Датой ввода Объекта считать дату подписания Администрацией города Волгограда Разрешения о вводе Объекта в эксплуатацию.
- Обеспечить непрерывное финансирование строительства Объекта и своевременные расчеты с подрядчиками за счет своих и привлеченных средств, в том числе за счет денежных средств «Участника», которые принимает от «Участника» в соответствии с условиями настоящего договора.
- По запросу «Участника» давать информацию о ходе строительства Объекта и другим вопросам, связанным с выполнением договора.
- Уведомить «Участника» об изменениях условий выполнения настоящего договора для принятия согласованного решения или расторжения договора. Любые изменения и дополнения к договору после подписания регистрируются в УФС государственной регистрации кадастра и картографии по Волгоградской области.
- Обеспечить окончание строительства Объекта и своевременный ввод его в эксплуатацию.
- Произвести окончательный расчет с «Участником» за 30 календарных дней до сдачи Объекта.
- Передать «Участнику» или, по его указанию, другим юридическим или физическим лицам, законченную строительством «квартиру» по акту приемки-передачи.
- Подготовить и передать в течение месяца с момента подписания акта приемки-передачи с «Участником» все документы, необходимые для оформления права собственности «Участника» на «квартиру»: в Бюро технической инвентаризации, в УФС государственной регистрации кадастра и картографии по Волгоградской области.
- Оплачивать техническую эксплуатацию Объекта до передачи на баланс эксплуатирующей организации.
- Обеспечить участникам долевого строительства возможность избрания, предусмотренной действующим законодательством формы эксплуатации вновь созданного жилого комплекса и передать Объект на баланс эксплуатирующим службам не позднее четырех месяцев с момента подписания Администрацией города Волгограда Разрешения о вводе Объекта в эксплуатацию, с возможностью досрочной передачи.
- Обеспечить возможность заселения жилого дома не позднее 4-х месяцев с момента подписания Администрацией города Волгограда Постановления о сдаче Объекта в эксплуатацию, с возможностью досрочного заселения.
- Устранять скрытые дефекты работ, а так же выполнять обоснованные требования «Участника» по исправлению ненадлежащего качества Объекта, выявленные в течение гарантийного срока. Дефекты, возникшие по вине «Участника» в результате производства отделочных работ или при неправильной эксплуатации Объекта, исправляются за счет «Участника».

**Гарантийный срок объекта пять лет**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав объекта долевого строительства. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, которое передается участникам долевого

строительства **три года**.

4.1.2. **«Застройщик»** имеет право внести изменения и дополнения в проект в целом, а в проект Объекта долевого строительства, после заключения настоящего Договора, по согласованию с **«Участником»**. Все изменения, предлагаемые **«Участником»** в части планировки квартиры, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся за счет **«Участника»**, и оформляются дополнительным соглашением.

#### 4.2. **«Участника»**

4.2.1. **«Участник»** обязуется обеспечить оплату **«Застройщику»** в соответствии с условиями указанными п.3.1 настоящего договора, на строительство **«квартиры»** с правом **«Застройщика»** пользования и распоряжения инвестициями на оговоренные п.2.1 настоящего договора цели, в том числе на содержание аппарата **«Застройщика»** (в размере 15%) и на погашение займов использованных на строительство вышеназванного жилого дома.

- Просрочка внесения платежа на срок более чем 2 (два) месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора.
- Систематическое нарушение **«Участником»** долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора.
- В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа **«Участник»** долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2.2. **«Участник»** имеет право уступить право требования до момента окончания строительства Объекта после полной оплаты незавершенной строительством **«квартиры»**. **«Застройщик»** гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке **«Участником»** своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты Цены Договора только при условии письменного соглашения сторон и если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

В случае уступки права на получение в собственность **«квартиры»** третьим лицам – **«Участник»** сообщает об этом **«Застройщику»**, в письменной форме, в течение трех дней с момента регистрации договора уступки права в УФС регистрации кадастра и картографии по Волгоградской области, с приложением заверенной копии одного экземпляра договора.

Новый **«Участник»** соблюдает обязанности, предусмотренные п. 4.2 настоящего договора

4.2.3. До сдачи Объекта комиссии Госстройнадзора и ввода в эксплуатацию **«Участник»** обязуется не проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. монтаж межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.); не проводить работы, затрагивающие фасад Объекта и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.) без получения необходимых согласований с **«Застройщиком»**. В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, **«Застройщик»** вправе потребовать от **«Участника»** уплаты штрафа в размере двадцати процентов от цены настоящего договора, а также устранения силами **«Участника»** и за его счет всех понесенных убытков. В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством РФ порядке, в полном объеме несет **«Участник»**.

4.2.4. **«Участник»** обязуется

- в недельный срок, с момента получения письменного извещения **«Застройщика»**, подписать акт приема-передачи квартиры. Акт приема-передачи **«квартиры»** может быть подписан одновременно с Актом по устранению недостатков. Все выявленные дефекты и недоделки, некачественно выполненные работы определяются Сторонами в соответствии с требованиями СНиП и отражаются в Акте по устранению недостатков Объекта долевого строительства. **«Участник»** имеет право приступать к чистовой отделке только после подписания акта приема-передачи **«квартиры»**.

В случае неявки **«Участника»** или необоснованного отказа от подписания акта приема-передачи квартиры в течении двух месяцев с момента уведомления о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, **«Застройщик»** вправе подписать такой акт в одностороннем порядке. С момента подписания такого Акта о принятии Объекта долевого строительства **«Участник»** становится ответственными за оплату коммунальных услуг, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к **«Участнику»**.

- в течение одного месяца с момента получения от **«Застройщика»** всех необходимых документов для оформления права собственности на **«квартиру»** обратиться в соответствующие органы для получения технического плана и кадастрового паспорта. После получения технического плана и кадастрового паспорта в указанные сроки обратиться в Управление Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области для регистрации своего права собственности на **«квартиру»**.

4.2.5. Право собственности на **«квартиру»** возникает у **«Участника»** после:

- полной оплаты **«квартиры» «Участником»** в порядке, установленном п.3.1 настоящего договора
- государственной приемки в эксплуатацию Объекта
- подписания акта приемки передачи **«Участником»** и **«Застройщиком»**.
- государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

4.2.6. **«Участник»** обязуется после сдачи Объекта в эксплуатацию содержать и эксплуатировать получаемую по настоящему договору **«квартиру»** по форме эксплуатации и содержания жилого дома, предусмотренной действующим законодательством. Обеспечить сохранность помещений и исполнение правил пользования **«квартирой»**, с момента подписания акта приема-передачи.

4.2.7. **«Участник»** обязуется в день подписания Акта приема – передачи Квартиры возместить **«Застройщику»** расходы, связанные с содержанием **«квартиры»** (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) за период с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до момента подписания Акта приема – передачи квартиры в объеме счетов, выставленных **«Застройщику»** эксплуатирующими организациями пропорционально Фактической площади квартиры полученной **«Участником»** по настоящему Договору. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения **«Участником»** извещения об оплате Коммунальных платежей за вышеназванный период, **«Участник»** производит оплату **«Застройщику»** путем безналичного платежа на указанный в извещении счет.

4.2.8. **«Участник»** обязуется нести все расходы связанные:

- с регистрацией настоящего договора в УФС государственной регистрации кадастра и картографии по Волгоградской области
- с оплатой услуг БТИ и кадастровой палаты при оформлении технического плана и кадастрового паспорта на квартиру в рамках настоящего договора
- с регистрацией права собственности на указанную настоящим договором квартиру в УФС государственной регистрации кадастра и картографии по Волгоградской области

### **5. Ответственность сторон, порядок разрешения споров.**

- 5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, в том числе возмещают другой стороне причиненные убытки.
- 5.2. Стороны могут быть освобождены полностью или частично от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему договору в случае действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, наступивших после заключения настоящего договора.  
К обстоятельствам непреодолимой силы относятся стихийные явления: наводнения, землетрясения, пожар; запретительные действия государственных органов, военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.п. Форс-мажорные обстоятельства подтверждаются документами компетентных органов.
- 5.3. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства.
- 5.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, стороны имеют право расторгнуть договор без применения мер ответственности.
- 5.5. Стороны обязуются решать все спорные вопросы по настоящему договору путем переговоров, а в случае не достижения соглашения - в суде.

### **6. Внесение изменений в договор, расторжение договора.**

- 6.1. Любые изменения или дополнения вносятся в настоящий договор по соглашению сторон, которое обязательно должно быть оформлено в письменном виде, с момента его подписания является неотъемлемой частью настоящего договора и регистрируются УФС государственной регистрации кадастра и картографии по Волгоградской области.
- 6.2. Расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон, оформленному в письменном виде и с регистрацией в УФС государственной регистрации кадастра и картографии по Волгоградской области.
- 6.3. Расторжение настоящего договора возможно по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных законодательством.
- 6.4. При расторжении настоящего договора по инициативе «Участника» при отсутствии вины «Застройщика» в неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств по договору - «Участнику» возвращаются внесенные им средства в течение десяти дней после реализации «Застройщиком» прав на квартиру за исключением стоимости услуг на содержание аппарата «Застройщика», (в соответствии со сметным расчетом). «Участнику» возвращаются внесенные им средства без уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.
- 6.5. При расторжении настоящего договора по инициативе «Участника» в случае вины «Застройщика» в неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств по настоящему договору - «Участнику» возвращаются полностью внесенные им средства в соответствии с существующим законодательством.

### **7. Срок действия договора, прочие условия.**

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в УФС государственной регистрации кадастра и картографии по Волгоградской области и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.
- 7.2. Стороны обязуются письменно сообщать друг другу обо всех изменениях в своих реквизитах. В случае не уведомления об изменениях в реквизитах - противная сторона не несет ответственности за несвоевременное получение или неполучение сообщений виновной стороной.
- 7.3. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, из которых один будет храниться в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и

картографии по Волгоградской области, по одному экземпляру выдается Сторонам. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

7.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

## 8. Адреса и реквизиты сторон.

### «Застройщик»:

ООО «Домострой-Юг»

адрес: 400081, г. Волгоград, ул. Куринская, 19,

ИНН 3442094392

р/сч. 40702810300000003267

ПАО КБ «РУСЮГБАНК»

БИК 041806791

к/с № 30101810700000000791

### «Участник»:

генеральный

директор

\_\_\_\_\_ В. А. Александрин

\_\_\_\_\_