

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Волжский Волгоградской области

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», ОГРН 1143443034240, ИНН 3459013232, КПП 345901001, адрес местонахождения: 400065, Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, проспект им. В.И. Ленина, 197А, офис 1, в лице генерального директора Ведмедь Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

«Многэтажная жилая застройка» по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. генерала Карбышева, микрорайон 32а. Жилой дом № 3 (III этап): 5-этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в цокольном этаже, 115-квартирный трехсекционный дом (далее – Дом, по проекту планировки), общая площадь объекта – **8883,4 (восемь тысяч восемьсот восемьдесят три целых и четыре десятых) кв.м.**, общая площадь квартир с учетом летних помещений – **6807,5 (шесть тысяч восемьсот семь целых и пять десятых) кв.м.**, материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты, класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – 6 баллов, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 19495,0 кв.м. (девятнадцать тысяч четыреста девяносто пять) кв.м, кадастровый номер: 34:35:030214:7007, расположенном по адресу: **Волгоградская обл., г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, микрорайон 32а**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, принадлежащем Застройщику на праве аренды:

- договор аренды земельного участка без проведения торгов № 13666аз от 06.06.2018г. (номер регистрации 34:35:030214:7007-34/003/2018-2 от 13.06.2018г.)

Объект долевого строительства (Квартира) – жилое помещение, изолированное, предназначенное для проживания граждан, состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Дома, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Общая проектная площадь – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства согласно проектной документации, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также лоджий (с учетом понижающего коэффициента – 0,5).

Проектирование и строительство Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома и принимает комплектность строительства в целом.

1.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон»).

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик в установленном законодательством РФ порядке, включен в Реестр застройщиков, располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, предусмотренными законодательством РФ, в том числе имеет полученное Разрешение на строительство № 34-RU34302000-2548-2018 от «27» июня 2018 года, выдано Администрацией городского округа - город Волжский Волгоградской области, **Постановление от 11.02.2020г. № 824 «О внесении изменений в разрешение от 27.06.2018 № 34- RU34302000-2548-2018 на строительство объекта «Многоэтажная жилая застройка», расположенного по адресу: микрорайон 32а, ул. им. генерала Карбышева, г. Волжский, Волгоградская область»** выдано Администрацией городского округа - город Волжский Волгоградской области.

2.2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте Единая информационная система жилищного строительства, и на личном сайте Застройщика - по адресу www.gkusi.ru

2.2.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, никому не заложен и не состоит под арестом.

2.3. Срок сдачи Дома в эксплуатацию – не позднее 27 июля 2024 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее 27 января 2025 года. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика.

В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

2.5. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения или по месту нахождения филиала Застройщика в течение рабочего времени Застройщика или такого филиала.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) привлеченными силами осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный Договором срок, после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (объект недвижимости):

квартира номер _____, количество комнат: _____, номер на этаже: __, общей проектной площадью _____ кв.м, состоящая из общей площади – _____ кв.м., в том числе жилая площадь квартиры – _____ кв.м., площадь кухни – _____ кв.м., площадь помещений вспомогательного использования _____ кв.м, и площади лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) – _____ кв.м., расположенная в _____ секции на _____ этаже 5-этажного жилого дома по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, микрорайон 32а,

а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Технические характеристики Объекта долевого строительства определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Описание Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к настоящему договору.

3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

3.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора, по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором.

3.2.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению.

3.2.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.5. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. При этом, государственная регистрация настоящего договора и права собственности на объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

3.2.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

3.2.7. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее указанного в п. 2.4 настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, с соблюдением условий, указанных в п. 6 настоящего Договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в счет участия в строительстве Дома, и в том числе Объекта долевого строительства (далее «Доля участия») в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения/уведомления Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, принять Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства при условии выполнения обязательств Участника долевого строительства согласно п. 3.3.1 Договора.

Подписание передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства производится в помещении Застройщика по месту его нахождения (или по месту нахождения филиала Застройщика) в течение рабочего времени Застройщика (или такого филиала). Адрес для подписания и режим работы, указываются в Уведомлении, направляемому Застройщиком в адрес Участника.

При этом, стороны признают, что Уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства считается надлежащим образом направленным, при условии его отправления Застройщиком почтовой корреспонденцией по почтовому адресу Участника, указанному в настоящем договоре.

Стороны договорились, что исчисление семидневного срока для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, начинается со следующего, за днем получения Уведомления календарного дня, либо, в случае отсутствия информации о получении - по истечении 5 (пяти) рабочих дней с даты отправления Уведомления.

3.3.3. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора в размере, определенном налоговым Кодексом РФ.

3.3.4. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки.

3.3.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора, а также предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации настоящего договора документы в момент подписания настоящего договора.

3.3.6. Нести расходы на содержание общего имущества и оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги, с даты подписания акта приема-передачи, на основании счетов выставляемых Застройщиком или управляющей организацией по договору с Застройщиком, до момента выбора собственниками способа управления (согласно п. 14 ст. 161 ЖК РФ).

К основаниям для оплаты коммунальных и иных услуг, подлежащих оплате Участником по настоящему договору, после ввода в эксплуатацию Дома, стороны договора приравнивают и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, подписанный, согласно п.6.4. договора, Застройщиком в одностороннем порядке.

3.3.7. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, при этом:

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

3.5. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена настоящего договора (Доля участия) с учетом общей проектной площади Объекта долевого строительства определяется как производная стоимости квадратного метра жилья на площадь приобретенного объекта долевого участия и составляет _____.
Договорная стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства на дату подписания настоящего договора согласована сторонами в размере _____.

4.2. Денежные средства, указанные в п.4.1. Договора, Участник долевого строительства перечисляет на специальный расчетный счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке, в срок, не позднее ____ дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке и указанный в настоящем договоре.

Стоимость одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства является фиксированной величиной и не может изменяться.

4.4. В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства, указанной в техническом (кадастровом) паспорте БТИ (включая площади помещений вспомогательного назначения, площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5) с площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. Договора, после окончания строительства Жилого дома, Застройщик в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его письменного уведомления участником долевого строительства возвращает излишне уплаченную «Долю участия» при условии изменения проектной Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации более чем на три процента.

5. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, подписанный застройщиком и Участником долевого участия строительства. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается с частичной отделкой, указанной в Приложении №1 к данному договору и являющегося его неотъемлемой частью.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.6. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 статьи 7 закона 214-ФЗ, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

6. Передача объектов долевого строительства.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства **Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства**, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.4 настоящего Договора.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.3.3.2 настоящего Договора, Застройщик по истечении одного (одного) месяца со дня уведомления Участника (в порядке п. 3.3.2. настоящего договора о готовности передать Объект), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Уклонением Участника от принятия Объекта и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, признается истечение срока, предусмотренного п. 3.3.2 договора и не получение от Участника каких-либо письменных извещений и уведомлений, подтверждающих обоснованность его отказа.

При этом, риск случайной гибели и/или повреждения Объекта долевого строительства, а равно затраты на эксплуатационные и иные расходы, связанные с его содержанием, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по договору.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Федерального закона, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

7.3. В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору, соблюдая требования законодательства РФ, Застройщик производит обязательное отчисление от привлеченных по договору денежных средств граждан в размере 1,2 % от согласованной цены договора в Компенсационный Фонд защиты прав дольщиков в срок, не менее, чем за три рабочих дня до даты предоставления документов на государственную регистрацию договора долевого участия в установленном законом порядке. В случае увеличения цены договора долевого участия, Застройщик обязан внести в компенсационный фонд дополнительные отчисления, пропорционально увеличению цены.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

8.1. Договор участия в долевом строительстве и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

8.3. Стороны вправе изменить срок передачи квартир путем подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему договору в соответствии с п. 3 ст. 6 Закона.

8.4. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом №214-ФЗ.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке.

10. Ответственность Сторон.

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему договору в соответствии с п. 4.2 Договора, он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

10.4. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.4.1. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 закона 214-ФЗ, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств,

уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика.

10.4.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона 214-ФЗ, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 статьи 9 закона 214-ФЗ.

10.4.3. 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.

10.4.4. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона 214-ФЗ, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

10.4.5. В случае нарушения застройщиком предусмотренных частями 2 и 5 статьи 9 закона 214-ФЗ срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

10.4.6. При возврате застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Федеральным законом или договором, не допускается.

10.5. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом «О долевом участии в строительстве» (214-ФЗ).

10.6. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.8. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору согласно п. 3.3.4, настоящего договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10 % от «Доли участия», указанной в п. 4.1. настоящего договора.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

11.2.1. указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

11.2.2. любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

11.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12. Заключительные положения.

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом 214-ФЗ.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону.

12.4. Условия настоящего договора являются конфиденциальной информацией и объектами авторского права и не подлежат разглашению.

12.5 Настоящий Договор подписан в трех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.6. Неотъемлемой частью Договора является:

12.6.1. Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства.

13. Адреса и реквизиты Сторон:

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью «ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС»

Юридический адрес: 400065, Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, проспект им. В.И. Ленина, 197А, офис 1

ОГРН 1143443034240, ИНН/КПП 3459013232 /345901001

расчетный счет 40702810811000013818 Дополнительный офис № 8621/0709 Волгоградское отделение №8621 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810100000000647, БИК 041806647

Генеральный директор ООО «ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС»

_____ **Ведмедь Д.В.**

м.п.

«Участник долевого строительства»

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ _____ от «__» _____ 20__ года

Описание Объекта долевого строительства.

квартира номер _____, количество комнат: _____, номер на этаже: __, общей проектной площадью _____ кв.м, состоящая из общей площади – _____ кв.м., в том числе жилая площадь квартиры – _____ кв.м., площадь кухни – _____ кв.м., площадь помещений вспомогательного использования _____ кв.м, и площади лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) – _____ кв.м., расположенная в _____ секции на _____ этаже 6-этажного жилого дома по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, микрорайон 32а

Квартира включает в себя отделочные работы: шпатлевка стен несущих (за исключением перегородок); стяжку полов; установку оконных изделий с подоконниками и отливами и балконных дверей из ПВХ; установка электроцита, выключателя и розетки на вводе, с выполнением электропроводки внутри квартиры согласно проекта; систему водоснабжения, канализацию (выполняются стояки без внутренней разводки); систему отопления с установкой приборов отопления; установку газового котла; установку входного дверного блока, без установки внутренних дверных блоков.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

«Застройщик»
Генеральный директор
ООО «ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС»

«Участник долевого строительства»

_____ Ведмедь Д.В.
М.П.
