

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

город Волгоград

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Континент»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Бахтеева Тагира Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**гражданин** \_\_\_\_\_, именуемый «**Участник долевого строительства**» (далее по тексту также «**Участник**»), с другой стороны, далее именуемые при совместном упоминании в тексте настоящего Договора «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство № \_\_\_\_\_, выданное Администрацией Волгограда;
- договор аренды земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года.
- проектная декларация, размещенная в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ на сайте: наш.дом.рф.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также 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.

1.3. **Общее имущество** в многоквартирном доме, доля в праве на которое возникает у Участника долевого строительства одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства и которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру:

межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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.

1.4. **Дом** – многоквартирный многоэтажный жилой дом, строительство которого осуществляет Застройщик на земельном участке по адресу: г. Волгоград, улица Ярославская, 21/1.

Строительный адрес Дома: г. Волгоград, Советский район, улица Ярославская, 21/1.

1.5. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.6. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства размещенная в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ на сайте: <http://kokos-home.ru/>.

Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в Доме, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2. После сдачи Дома в эксплуатацию при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства получает право на оформление в собственность **Объекта долевого строительства**, условный (на время строительства) **номер** \_\_\_\_\_, находящейся на \_\_\_\_\_ **этаже** Дома (далее - «Квартира»):

2.2.1. проектная общая площадь Объекта долевого строительства - \_\_\_\_\_ **кв.м.**

Планировка (эспликация) Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

Перечень внутренних отделочных работ в Объекте долевого строительства указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.3. Срок окончания строительства Дома – \_\_\_\_\_.

Застройщик вправе исполнить указанное обязательство досрочно, согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение данного обязательства не требуется.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – \_\_\_\_\_.

Застройщик вправе исполнить указанное обязательство досрочно, согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение данного обязательства не требуется.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек.**

3.2. Цена настоящего Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.2.1. если согласно технического (кадастрового) паспорта органа технической инвентаризации фактическая общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше проектной общей площади, указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора, более чем на один квадратный метр, Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участника долевого строительства вернуть излишне уплаченные Участником долевого строительства денежные средства в порядке, предусмотренном п. 14.7. настоящего Договора;

3.2.2. если согласно технического (кадастрового) паспорта органа технической инвентаризации фактическая общая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную общую площадь, указанную в п. 2.2.1. настоящего Договора, более чем на один квадратный метр, Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика доплатить разницу в стоимости Объекта долевого строительства.

Стороны производят дополнительные взаиморасчеты, оговоренные ими в п.п. 3.2.1., 3.2.2., исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, рассчитанной путем

деления цены, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, указанное в п. 2.2.1 настоящего Договора.

3.2.3. любых изменений, предлагаемых Участником долевого строительства, в части планировки Объекта долевого строительства, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанных с отступлением от проекта и влекущих за собой увеличение размера расходов на их осуществление.

3.2.4. в иных случаях по соглашению сторон.

3.3. Цена настоящего Договора в размере \_ уплачивается Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Днем платежа по настоящему Договору считается день перечисления Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства согласен с условием, что на момент передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Цена настоящего Договора должна быть уплачена в полном объеме, в т.ч. и при досрочной передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

3.4. Денежные средства, полученные по настоящему Договору от Участника долевого строительства, направляются Застройщиком на создание Объекта долевого строительства в целом, включая, но не ограничиваясь, оплату проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ, оплату услуг по выполнению функций Заказчика-Застройщика при создании Объекта долевого строительства, расходов на рекламу, создание объектов коммунальной инфраструктуры для обеспечения Дома необходимыми коммунальными ресурсами, возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве и иные расходы, необходимые для осуществления деятельности Застройщика по созданию Объекта долевого строительства. При этом Застройщик самостоятельно определяет порядок расходования денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, отвечая перед Участником только за качество строительства, требования к которому установлены разделом 7 настоящего Договора, и соблюдение срока, установленного п. 2.4. настоящего Договора.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

4.1.2. Сдать настоящий Договор, изменения/дополнения к нему в установленном законом и настоящим Договором порядке на государственную регистрацию.

Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора (изменений к нему) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области в своей части.

4.1.3. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства надлежащего качества в срок, предусмотренный Договором, правоустанавливающие документы, подтверждающие имущественные права Участника долевого строительства.

4.1.5. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в органы, осуществляющие техническую инвентаризацию и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно уплатить цену настоящего Договора в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту, в т.ч. в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.3. Сдать настоящий Договор, изменения/дополнения к нему на государственную регистрацию, зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в установленном законом и настоящим Договором порядке.

4.2.4. Нести расходы: связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и изменений к нему в своей части; права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (государственная пошлина, оплата справки БТИ, технического плана, кадастрового паспорта, тариф за нотариальное удостоверение документов и т.п.).

4.2.5. С момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту от Застройщика, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства.

4.2.6. Принять меры для своевременного и оперативного получения уведомлений и/или извещений, направляемых Застройщиком. Невыполнение этой обязанности лишает Участника долевого строительства права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения Застройщика.

4.2.7. С момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту от Застройщика эксплуатировать Объект с соблюдением требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также обязательных требований к процессу эксплуатации помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. После ввода Дома в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства запрещено без согласования с управляющей компанией, архитектором проекта, а также в предусмотренных действующим градостроительным законодательством случаях без получения разрешения на реконструкцию, выполнять работы, влияющие на несущую способность здания (в т.ч. работы, изменяющие геометрию несущих и наружных стен, оконных и дверных проемов, перекрытий и лестничных маршей); работы, влияющие на внешний вид здания (в т.ч. остекление балконов, окраска фасадов, установка кондиционеров (сплит-систем) и любое иное изменение фасада Дома); работы, связанные с переносом радиаторов отопления, самовольной реконструкцией систем теплоснабжения, монтажом дополнительных секций радиаторов отопления, заменой радиаторов отопления или изменения их конфигурации; работы по уменьшению или ликвидации сечений каналов естественной вентиляции, работы по переносу стояков горячего и холодного водоснабжения, канализации и связанных с ними коммуникаций.

Участник долевого строительства, нарушивший данное условие Договора, обязан за свой счет привести Объект долевого строительства в прежнее состояние.

4.4. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входят Объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче Участнику Объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел земельного участка, на котором расположен Дом, как до ввода Дома в эксплуатацию, так и после ввода Дома в эксплуатацию и регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, с переносом записи об ипотеке и настоящем Договоре, на земельный участок, сформированный для окончания строительства и эксплуатации Дома или нескольких объектов, в состав которых будет входить указанный жилой дом.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на залог прав аренды земельного участка, на котором расположен Дом кредитным организациям.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение права залога в отношении вновь образованных земельных участков, не занятых Домом.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, не занятых Домом.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на уступку прав и обязанностей арендатора земельного участка, на котором расположен Дом (а также вновь образованных земельных участков) новому арендатору, а также на передачу в аренду/субаренду земельного участка и/или образованных земельных участков.

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения в проектно-техническую документацию при условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих нормативных документов.

5.1.3. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Получать информацию от Застройщика о выполнении настоящего Договора, не вмешиваясь при этом в хозяйственную деятельность Застройщика, а также в ход строительных работ.

5.2.2. Передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 10 настоящего Договора.

5.2.3. Не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания строительства Дома (в том числе в случае, когда Застройщик исполняет обязательство, указанное в п. 2.3. настоящего Договора, досрочно) подать

Застройщику заявку на заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору с предложением согласовать изменения в части планировки Объекта, качества отделки, устанавливаемого оборудования (в т.ч. системы кондиционирования), связанные с отступлением от проекта, с приложением соответствующих изменений. Предлагаемые Участником долевого строительства изменения должны соответствовать действующему градостроительному законодательству.

Застройщик в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней рассматривает указанную заявку и сообщает Участнику долевого строительства о возможности согласования предложенных Участником изменений и заключения дополнительного соглашения либо направляет Участнику мотивированный отказ в согласовании изменений полностью или в части.

5.2.4. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную настоящим Договором неустойку (штраф, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного 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.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (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, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.4. За неисполнение условия, предусмотренного п. 4.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

## **8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику Сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника.

8.4. Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Дома в соответствии с настоящим Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять Объект долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения, если иной срок не будет указан в Сообщении о завершении строительства (при этом указанный срок не может быть позднее срока, предусмотренного п.2.4. настоящего Договора).

Если Участник долевого строительства не придет в обусловленный настоящим Договором срок для проведения приема-передачи Объекта долевого строительства, Стороны договорились, что Застройщик не несет перед Участником долевого строительства ответственности за просрочку передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору на срок, на который задержка в передаче Объекта долевого строительства произошла по инициативе или вине Участника.

Если по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, указанного в п. 2.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства не явится для принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

8.5. В случае выявления в процессе приема-передачи недостатков Объекта долевого строительства, стороны руководствуются положениями ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Подписание между Сторонами передаточного акта на Объект долевого строительства без возражений и замечаний считается выполнением Застройщиком всех обязательств по настоящему Договору перед Участником надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Участника долевого строительства к Застройщику каких-либо претензий из настоящего Договора.

8.6. С даты подписания передаточного акта либо с даты составления одностороннего акта, предусмотренного абз.3 п. 8.4. настоящего Договора, Застройщик освобождается от несения затрат по охране Объекта долевого строительства и затрат по их содержанию.

8.7. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

9.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на 2 (два) месяца;

9.1.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

9.1.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

При этом под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства стороны настоящего Договора понимают неустранимые недостатки или недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, или проявляются вновь после их устранения.

9.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

9.2.1. если Участником долевого строительства допущена просрочка внесения платежа, подлежащего уплате единовременно, в течение более чем 2 (два) месяца;

9.2.2. если Участником долевого строительства допущено систематическое нарушение сроков внесения платежей на условиях рассрочки, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

9.3. 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.

9.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством, - в судебном порядке.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после уплаты Застройщику цены договора и с письменного согласия Застройщика. Обязательным условием договора уступки прав требований в указанном случае должна быть обязанность нового Участника долевого строительства письменно уведомить Застройщика об уступке в срок не позднее 5 (пять) календарных дней с даты подписания договора уступки с предоставлением Застройщику одного подлинного экземпляра такого соглашения.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

10.3. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав Участника долевого строительства к новому участнику долевого строительства, новый участник долевого строительства несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

10.4. Право Участника долевого строительства переходит к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

10.5. Застройщик вправе не исполнять обязательство новому участнику долевого строительства до предоставления ему доказательств перехода требования к этому лицу.

10.6. Застройщик вправе требовать от нового участника долевого строительства исполнения обязательств в том объеме и на тех условиях, которые имел первоначальный участник долевого строительства к моменту уведомления об уступке.

10.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Договор уступки прав требований подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ, и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.8. Расходы по государственной регистрации Договора уступки несут его стороны.

## **11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- право аренды на земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства (создания) Дома;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Дом, в состав которого входит Объект долевого строительства.

11.2. Порядок, способы и особенности обеспечения обязательств Застройщика по настоящему Договору определяются соответствующими нормами федерального законодательства.

11.3. С момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

## **12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, судебные акты в отношении Застройщика и иных лиц, препятствующие выполнению условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

## **13. ПОРЯДОК НАПРАВЛЕНИЯ ПОЧТОВОЙ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ**

13.1. Стороны настоящего договора обмениваются почтовой корреспонденцией путем направления заказных писем по адресу, указанному в реквизитах настоящего договора.

13.2. Стороны обязаны письменно сообщать друг другу об изменении своего почтового адреса в течение 7 (семи) дней с момента такого изменения. При отсутствии такого сообщения почтовая корреспонденция направляется по последнему известному стороне адресу и считаются доставленной, хотя бы адресат по этому адресу более не находится или не проживает.

13.3. Почтовая корреспонденция считается доставленной, если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе от его получения или в связи с отсутствием стороны по указанному им почтовому адресу.

## **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

14.2. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд с соблюдением правил подсудности, установленных действующим процессуальным законодательством РФ.

14.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.4. Стороны обязуются письменно сообщать друг другу обо всех изменениях в своих реквизитах в течение 7 (семи) дней с момента такого изменения.

14.5. Настоящий договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством РФ.

14.6. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ему понятны обязательства, указанные в настоящем Договоре, в частности касающиеся внесения денежных средств на строительство Дома.



14.7. В том случае, когда по условиям настоящего Договора Застройщик должен совершить какой-либо платеж в пользу Участника долевого строительства, то такой платеж осуществляется Застройщиком в следующем порядке:

Участник долевого строительства обязан заблаговременно письменно сообщить Застройщику платежные реквизиты, по которым Застройщик должен произвести соответствующий платеж. При непредставлении Участником долевого строительства такого письменного уведомления о платежных реквизитах Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за просрочку возврата денежных средств, причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим Договором.

14.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, а один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

#### **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

##### **Застройщик**

##### **ООО «Континент»**

400119, г. Волгоград, ул.25-летия октября, дом

№ 1, строение 2, офис 309

ИНН: 3446023057 , КПП: 344601001

ОГРН: 1073460003440 , ОКПО: 81995750

Расчетный счет: 40702810111000014915

Банк: Волгоградское отделение №8621 ПАО

Сбербанк БИК: 041806647

Корр. Счет: 30101810100000000647

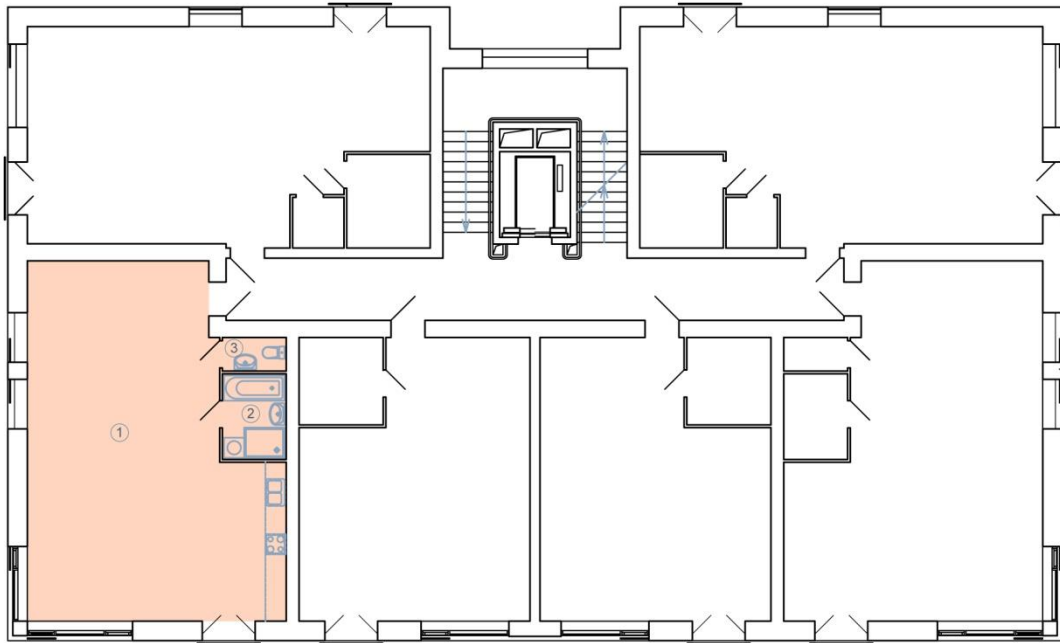
##### **Участник долевого строительства**

##### **Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Т.М. Бахтеев**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ЭКСПЛИКАЦИЯ (ПЛАНИРОВКА) Объекта долевого строительства №\_\_**  
**строительный номер дома \_\_, \_\_этаж**



Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>	Кат. помещения
1	Комната	70,31 м <sup>2</sup>	
2	Ванная комната	4,79 м <sup>2</sup>	
3	Туалет	1,84 м <sup>2</sup>	
Проектная общая площадь		76,94 м <sup>2</sup>	
Проектная площадь квартиры		76,94 м <sup>2</sup>	

**Застройщик**  
**Генеральный директор**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/Т.М. Бахтеев/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/



	<p>Наружная отделка фасадов</p>	<p>Цоколь – вентилируемый фасад.  Облицовка – гранитные плиты.  Утеплитель – каменная вата Rockwool.  Подсистема – алюминиевая Ukon.</p> <p>Стены выше цоколя, откосы оконных проемов – вентилируемый фасад.  Облицовка:  – плиты керамические «AGROB BUCHTAL»;  – гранитные плиты.  Утеплитель – базальтовая вата Rockwool.  Подсистема – алюминиевая Ukon.</p> <p>Стены и козырьки входов, балконов 5 этажа – вентилируемый фасад.  Облицовка - плиты фиброцементные с декоративной поверхностью;  Утеплитель – базальтовая вата Rockwool.  Подсистема – алюминиевая Ukon.</p> <p>Крыльца (стены, ступени, подступенки) – облицовка гранитными плитами.</p> <p>Пол балконов, подоконные отливы – облицовка гранитными плитами.</p> <p><u>Окна, балконные двери, витражи входных групп и 5 этажа – панорамные (остекление до пола):</u>  Переplet окон – алюминиевый SCHUECO AWS 75.S1 .  Стеклопакет – двухкамерный с тремя закаленными (повышенной прочности) стеклами Guardian с аргононаполненными камерами между ними. В стеклопакете использованы multifunctional energy-saving (low-emission) glasses with enhanced light transmittance, protection from solar energy.</p> <p>Ограждение балконов – светопрозрачное беспереплетное из стекла триплекс.</p> <p>Ограждение крылец, кровли – нержавеющая сталь.  Ограждение кровли – сталь с последующей окраской.</p>
<p>9.</p>	<p>Инженерное обеспечение</p>	<p>Общедомовые инженерные системы с узлами управления и учета запроектированы в поэтажных коридорах с горизонтальной разводкой инженерных систем от поэтажных узлов управления в каждую квартиру, исключая транзит через квартиры общедомовых инженерных систем (стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения, отопления).</p> <p><u>Водоснабжение</u> – предусмотрен монтаж стояков с отводами и заглушками с установкой узла учета в поэтажном распределительном шкафу;</p> <p><u>Водоподготовка</u> – предусмотрена возможность общедомовой водоподготовки.</p> <p><u>Водоотведение</u> – предусмотрен монтаж стояков с заглушками.</p> <p><u>Отопление</u> – предусмотрена внутриквартирная разводка к временным приборам отопления с их установкой. Предусмотрено устройство отдельно выведенного контура для возможности устройства «теплого» пола. Индивидуальный учет тепла с установкой теплосчетчика для каждой квартиры.</p> <p><u>Вентиляция</u> - естественная через каналы в стенах. Для кухонь предусмотрено два вытяжных канала, один – общеобменный,</p>

		<p>второй – для кухонной вытяжки.</p> <p><u>Кондиционирование</u> - ввод в квартиру от места установки наружного блока сплитсистемы фреонопровода с обслуживающим электрокабелем для возможности подключения внутренних и наружных блоков.</p> <p><u>Электрооборудование</u> – предусмотрено устройство ввода от поэтажного распределительного щита с установкой счетчика в распределительном щите.</p> <p><u>Опτικο-волоконная сеть</u> – управление инженерными системами, охрана, видеонаблюдение, интернет.</p>
10.	Наружные сети	<p><u>Водоснабжение, водоотведение</u> - от городских сетей.</p> <p><u>Ливнестоки</u> – запроектирована ливневая канализация с очистными сооружениями.</p> <p><u>Поливочный водопровод</u> – от городских сетей для полива зеленых насаждений.</p> <p><u>Теплоснабжение</u> – запроектирована автономная котельная.</p> <p><u>Электроснабжение</u> – от трансформаторной подстанции жилого комплекса.</p> <p><u>Наружное освещение</u> – запроектировано освещение тротуаров, декоративная подсветка фасадов.</p> <p>Прокладка всех инженерных систем – подземная.</p>
11.	Территория	<p>Территория огороженная, охраняемая, с контролируемым въездом-выездом.</p> <p>На территории предусмотрены места парковки автомобилей из расчета 1 парковочное место на 1-комнатную квартиру и 2 парковочных места на 2,3,4,5-комнатные квартиры. Над большей частью парковок предусмотрен навес.</p> <p>Проектом предусмотрено устройство проездов, площадок, организация мест отдыха, детских площадок. По верхней бровке волжского склона в пределах территории застройки предусмотрен пешеходный променад.</p> <p>В мощении проездов, тротуаров запроектированы современные материалы покрытий: гранитная плитка и брусчатка, цементная плитка и брусчатка. На садовых дорожках – отсев из гранитной крошки.</p> <p>На свободной от застройки и мощения территории запроектированы зеленые зоны с устройством газонов, высадкой декоративных деревьев и кустарников хвойных и лиственных пород, организацией цветников с устройством скрытого поливочного водопровода.</p>

**Застройщик**  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /Т.М. Бахтеев/

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /