

ДОГОВОР №Л _____

участия в долевом строительстве жилья

Россия, город Волгоград, _____ две тысячи девятнадцатого года

Акционерное общество «Приволжтрансстрой», именуемое в дальнейшем по тексту настоящего договора «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице **Генерального директора Иващенко Владимира Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **гражданин РФ _____**, _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, паспорт серия _____, выдан _____ .20__ года, код подразделения _____, зарегистрированн__ по адресу: _____, именуем__ в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**» (далее по тексту настоящего договора – «**УЧАСТНИК**»), с другой стороны,

совместно именуемые далее по тексту «Стороны», руководствуясь действующими законами РФ, в том числе Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилья (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет строительство объекта капитального строительства (далее по тексту Договора – «**Объект**»): **«16-ти этажный жилой дом по бульвару 30-летия Победы в Дзержинском районе Волгограда, расположенный по адресу: город Волгоград, бульвар 30-летия Победы, 50»**, на земельном участке площадью 5585 кв.м., расположенном по адресу: г. Волгоград, бульвар 30-летия Победы, 50, кадастровый номер 34:34:030077:45, находящемся в собственности **ЗАСТРОЙЩИКА**, согласно **Разрешению на строительство № 34-Ru34301000-3170-2018**, выданному **Администрацией Волгограда** сроком действия с **28.05.2018 г. по 28.11.2020 г. с вводом Объекта в эксплуатацию не позднее 28.11.2020 г.**

Проектная декларация № 18-34-000208-04 размещена в сети Интернет 09.08.2018 года на сайте Минстроя России <https://dol.minstroyrf.ru>. Получено Заключение Инспекции государственного строительного надзора Волгоградской области № 24 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2014 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 13.08.2018 г. **УЧАСТНИК** ознакомлен с проектной декларацией и проектной документацией.

Сведения об **Объекте**: вид – многоквартирный дом; назначение – жилое; этажность – 17 (16 + подвал); общая площадь **Объекта** – 20 417,3 м²; класс энергоэффективности - В; сейсмостойкость – 6 баллов.

1.2. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, в том числе за счет привлечения средств **УЧАСТНИКА**, построить (создать) **Объект**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**, передать **УЧАСТНИКУ** входящий в состав **Объекта объект долевого строительства – квартиру**, характеристики которой указаны в п. 1.7. Договора (далее по тексту настоящего договора – «**Квартира**»), а **УЧАСТНИК** обязуется оплатить **Цену Договора** на условиях настоящего Договора и принять **Квартиру** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**. Договор подлежит государственной регистрации.

1.3. В случае, если строительство **Объекта** не может быть завершено в предусмотренный п. 1.1. Договора срок, **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, письменно уведомить об этом **УЧАСТНИКА** и направить соответствующее предложение об изменении Договора.

1.4. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (**Квартиры**) и денежных средств на оплату услуг **Застройщика** и на момент заключения Договора без учета п.1.8. Договора составляет _____ **рублей**, НДС нет, за нижеуказанную **квартиру**, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади, включая площадь балконов с коэффициентом 0,3 и площадь лоджий с коэффициентом 0,5, _____ (_____)

рублей, НДС нет, с выполнением со стороны Застройщика согласно проекту следующих общестроительных работ в квартирах:

- установка 1 входной временной двери;
- установка в комнатах и на кухне пластиковых одно- и двухстворчатых окон с одинарным стеклопакетом, отливами и пластиковыми подоконниками с отделкой откосов;
- установка пластиковой двери на балкон с открыванием на проветривание с одинарным стеклопакетом сверху и утепленной глухой панелью снизу;
- Остекление балконов и лоджий из 3-х камерных ПВХ-профилей с заполнением однокамерными стеклопакетами, с возможностью открывания и проветривания;
- устройство несущих конструкций: колонны – сборные железобетонные с сечением 500×500мм и 400×400мм, перекрытия – монолитные плоские плиты толщиной 200мм;
- наружные стены трех типов:
 - 1 тип - кирпич силикатный, утолщенный, рядовой СОР-100/25 по ГОСТ 379-2015, марка по прочности 120, марка по морозостойкости F25, толщиной 250 мм с эффективным утеплителем 120 мм. Наружная отделка – навесная фасадная система с воздушным зазором (НФС);
 - 2 тип – двухслойные, из блоков ячеистого бетона автоклавного твердения толщиной 375 мм по ГОСТ 31360-2007. D=400, наружный слой – силикатный кирпич M100 F25 толщиной 120 мм;
 - 3 тип – силикатный кирпич СОР-100/25 по ГОСТ 379-2015, марка по прочности 100, марка по морозостойкости F25, толщиной 250 мм с эффективным утеплителем 120 и 150 мм, с декоративной штукатуркой с наружной стороны.
- заделка швов на потолках цементно-песчаным раствором без оштукатуривания поверхностей потолков;
- оштукатуривание поверхностей кирпичных и железобетонных стен (диафрагм жёсткости), кроме ванных комнат и туалетов;
- внутренние перегородки – из плит гипсовых пазогребневых пустотелых обыкновенных по ГОСТ 6428-83;
- межкомнатные перегородки из двойных гипсовых пазогребневых плит с минераловатным утеплителем в качестве звукоизоляции;
- стены и перегородки из пазогребневых пустотелых блоков под шпаклевку без затирки швов, без выполнения в нишах в ванной комнате, туалете и на кухне закрывающих коробов на всю высоту;
- межквартирные перегородки из двойных гипсовых пазогребневых плит с утеплителем «URSA» M15;
- устройство цементно-песчаной стяжки на полах согласно проекту во всех комнатах и на кухне, кроме ванных комнат и туалетов;
- устройство внутренней электрической разводки согласно проекту (без розеток и выключателей);
- монтаж системы отопления с поквартирным распределительным узлом с установкой прибора учета расхода тепла, с алюминиевыми радиаторами в комплекте с кранами Маевского;
- канализация - монтаж стояков с установкой заглушек (без разводки и установки сан. тех. приборов);
- водоснабжение - монтаж стояков холодной и горячей воды с установкой заглушек (без разводки и установки сан. тех. приборов и полотенцесушителя);
- установка счетчиков учета потребления воды и электроэнергии.

1.5. УЧАСТНИК обязуется финансировать строительство (оплатить Цену Договора) с учетом п. 1.8. Договора в срок не позднее 28.11.2020 г. за счет собственных средств.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется по следующим реквизитам: Акционерное общество «Приволжтрансстрой», Специальный счет для контроля расходования средств застройщика по 214-ФЗ в валюте РФ: 40702810311000011226 Волгоградское отделение №8621 ПАО «Сбербанк», г. Волгоград, к/с 30101810100000000647, БИК 041806647.

1.6. В течение срока действия Договора Цена Договора может быть изменена в связи с увеличением цен на строительные материалы, конструкции, оборудование, горюче-смазочные материалы, энергоносители, прожиточного минимума, заработной платы и т.д., при этом изменение стоимости одного неоплаченного квадратного метра общей площади Квартиры и площади балконов и/или лоджий с коэффициентом 0,3/0,5 может производиться ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке не чаще 1 раза в календарный квартал. В этом случае УЧАСТНИК в день внесения очередного платежа обязан подписать с ЗАСТРОЙЩИКОМ протокол об изменении Цены Договора, окончательная Цена Договора указывается в передаточном акте.

Стоимость квадратных метров общей площади Квартиры и площади балконов и/или лоджий с коэффициентом 0,3/0,5, уже оплаченных УЧАСТНИКОМ, является фиксированной и не меняется после их оплаты.

Просрочка оплаты очередного платежа в счет оплаты стоимости Квартиры на срок более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В стоимость Квартиры, определенную сторонами п. 1.4 Договора, не входят: чистовая отделка (не выполняются: устройство полов, отделка стен любыми отделочными материалами, чистовая отделка потолков, любые другие работы, которые подпадают под определение отделочных работ, не устанавливаются: межкомнатные двери, электрическая плита, полотенцесушитель, сан. тех. приборы - умывальник, ванная, унитаз, душевой поддон, мойка), и государственная пошлина УЧАСТНИКА за государственную регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, которые оплачиваются УЧАСТНИКОМ за его счет.

1.7. ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать по передаточному акту для последующего оформления в собственность УЧАСТНИКА объект долевого строительства – Квартиру, имеющее следующие характеристики по проекту:

- количество жилых комнат: __ ();
- строительный номер Квартиры № __ (____);
- учетный строительный номер Квартиры № __-__-__;
- этаж __ (____);
- подъезд __ (____);
- секция __ (____);
- площадь жилой комнаты 1 – __, __ м²;
- площадь жилой комнаты 2 – __, __ м²;
- площадь кухни – __, __ м²;
- площадь туалета – __, __ м²;
- площадь ванной комнаты – __, __ м²;
- площадь коридора – __, __ м²;
- общая площадь Квартиры (без учета площади балконов и лоджий) – __, __ м²;
- площадь балконов и/или лоджий с коэффициентом 1,0 – __, __ м²;
- сумма общей площади Квартиры и площади балконов и/или лоджий с коэффициентом 0,3 и/или 0,5 – __, __ м²;

Планировка Квартиры по проекту и её месторасположение на этаже Объекта, указаны в приложении №1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.8. Общая площадь Квартиры уточняется после выполнения обмеров кадастровым инженером фактической площади Квартиры в натуре.

Если по результатам обмеров в квартире, указанной в п.1.7 Договора, сумма общей площади и площади балконов и/или лоджий с коэффициентом 0,3 и/или 0,5 будет более, чем на 0,5м² больше суммы общей площади и площади балконов и/или лоджий с коэффициентом 0,3 и/или 0,5, указанной по проекту в п. 1.7. Договора, УЧАСТНИК в срок не позднее **28.11.2020г.** вносит дополнительный денежный взнос из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади, включая площадь балконов и/или лоджий с коэффициентом 0,3 и/или 0,5, указанной в п.1.4. Договора.

Если по результатам обмеров в квартире, указанной в п.1.7 Договора, сумма общей площади и площади балконов и/или лоджий с коэффициентом 0,3 и/или 0,5 будет более, чем на 0,5м² меньше суммы общей площади и площади балконов и/или лоджий с коэффициентом 0,3 и/или 0,5, указанной по проекту в п. 1.7. Договора, ЗАСТРОЙЩИК в течение 10 дней с момента получения письменного заявления УЧАСТНИКА возвращает разницу из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади, включая площадь балконов и/или лоджий с коэффициентом 0,3 и/или 0,5, указанной в п.1.4. Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

2.1.1. Осуществить строительство Объекта, указанного в п.1.1 Договора.

2.1.2. Передать УЧАСТНИКУ Квартиру по передаточному акту в срок не позднее 60 календарных дней со дня ввода Объекта в эксплуатацию в состоянии, соответствующем условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2.1.3. В случае необоснованного уклонения УЧАСТНИКА в обусловленный срок от подписания передаточного акта, ЗАСТРОЙЩИК освобождается от ответственности за просрочку передачи помещения по Договору с момента получения уведомления в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.1.4. Представить УЧАСТНИКУ документы, необходимые для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА на Квартиру, одновременно с передаточным актом, указанным в п.2.1.2. Договора.

2.1.5. Письменно информировать УЧАСТНИКА о вводе Объекта в эксплуатацию и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает УЧАСТНИКА о необходимости принятия Квартиры и о последствиях их бездействия. Письменное извещение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ почтовому адресу или вручено последнему лично под расписку.

2.1.6. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности УЧАСТНИКА на Квартиру.

2.2. УЧАСТНИК обязуется:

2.2.1. Финансировать строительство в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.2. После ввода Объекта в эксплуатацию принять от Застройщика Квартиру по передаточному акту.

2.2.3. С момента ввода Объекта в эксплуатацию и подписания между Сторонами передаточного акта, указанного в п.2.1.2. Договора, самостоятельно нести расходы по содержанию Квартиры и общедолевого имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи) согласно выставленным счетам.

2.3. Права УЧАСТНИКА:

2.3.1. УЧАСТНИК вправе в установленном порядке уступать свои права по Договору третьим лицам без согласия, но с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА (согласно ст. 382-390 ГК РФ).

2.3.2. УЧАСТНИК вправе требовать передачи объекта недвижимости в сроки и порядке, установленные договором и законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

3.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа УЧАСТНИК 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.

3.2. УЧАСТНИК вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор по основаниям, указанным в п.1 ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При этом ЗАСТРОЙЩИК возвращает УЧАСТНИКУ полученную по настоящему договору сумму, с выплатой неустойки (пени) в размере и порядке, указанном в вышеназванном Федеральном законе.

3.3. ЗАСТРОЙЩИК несет полную ответственность за неудовлетворительное качество работ.

3.4. Работа признаётся некачественной по взаимному согласию Сторон или, если таковое отсутствует, на основании заключения независимой экспертизы. Расходы, связанные с привлечением экспертизы возлагаются на виновную сторону.

3.5. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, исчисляется со дня передачи Квартиры и составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания ЗАСТРОЙЩИКОМ первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартира либо вследствие ненадлежащего её ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ или привлеченными им третьими лицами.

3.6. УЧАСТНИК и/или представляющее его интересы лицо подтверждают свое согласие, а также согласие представляемого лица, на обработку всех необходимых персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.7. Исполнение обязательств ЗАСТРОЙЩИКА перед УЧАСТНИКОМ за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ по Договору обеспечивается уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

4. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ.

4.1. Все спорные вопросы между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ, вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.

4.2. Вопросы, не решённые путём переговоров, рассматриваются в суде по месту нахождения ЗАСТРОЙЩИКА.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

5.1. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу при условии их подписания полномочными представителями Сторон.

5.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до подписания между Сторонами передаточного акта о передаче Квартиры.

5.4. Стороны вправе направлять уведомление и/или извещение по почте по адресу, указанному в Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением.

5.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК:

Акционерное общество

«Приволжтрансстрой»

400066, Волгоградская обл., г. Волгоград,

ул. Коммунистическая, 16а

ИНН 3444014787, КПП 344401001

ОГРН 1023403435879,

Специальный счет для контроля расходования

средств застройщика по 214-ФЗ в валюте РФ:

40702810311000011226 Волгоградское отделение

№8621 ПАО «Сбербанк», г. Волгоград

к/с 30101810100000000647, БИК 041806647

privts@yandex.ru, www.privts.net

отдел продаж 8-8442-903468, 8-927-500-8880

Генеральный директор

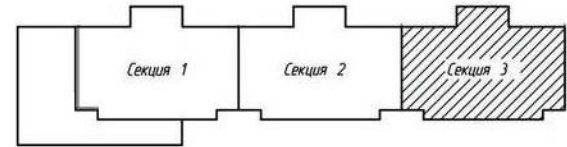
АО «Приволжтрансстрой»

_____ В.Н. Иващенко

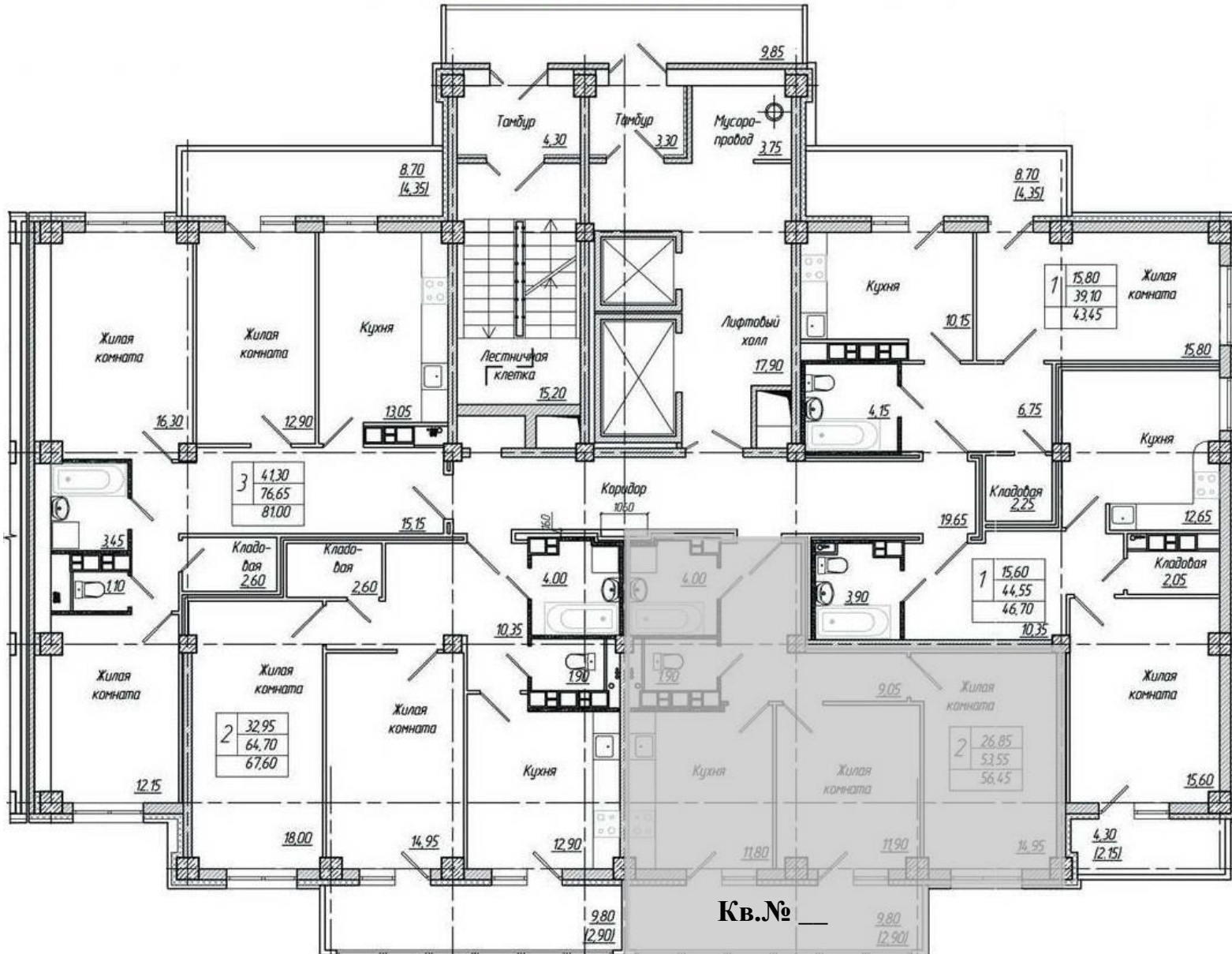
М.П.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Приложение №1 к договору №Л____
 участия в долевом строительстве жилья от ____ .2019г.
 СХЕМА БЛОКИРОВКИ СЕКЦИЙ



СЕКЦИЯ 3 ПОДЪЕЗД 1 ЭТАЖИ 10 - 16



Планировка Квартиры №____
 (строительный номер - -)
 общей площадью по проекту
 ____ кв.м.,
 (без учета площади
 балконов и лоджий)
 и её месторасположение
 на ____ (____) этаже
 секции __, подъезда __
 16-ти этажного
 3-х подъездного жилого дома
 на земельном участке
 по бульвару
 30-летия Победы, 50
 в Дзержинском районе
 города Волгограда

ЗАСТРОЙЩИК
 _____ .____.2019 г.

УЧАСТНИК
 _____ .____.2019 г.