

**ДОГОВОР № 000-Б2-000-Р  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Волгоград

00.00.20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бастион»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Соколова Андрея Игоревича, действующего на основании доверенности от 31.03.2016 г., удостоверенной Ивановым Юрием Александровичем, нотариусом города Волгограда, зарегистрированной в реестре за № 2Д-586, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации, \_\_\_\_\_, 00.00.19\_\_ г. рождения, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** (далее по тексту - **«Участник»**), с другой стороны, далее именуемые при совместном упоминании в тексте настоящего Договора **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома и иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у гражданина возникает право собственности на жилое или нежилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие обстоятельства:

- Застройщиком в установленном законом порядке получено разрешение на строительство;
- у Застройщика имеется оформленное в соответствии с действующим законодательством РФ право аренды, либо собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства Дома;
- Застройщиком опубликована проектная декларация в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- уставный капитал Застройщика соответствует требованиям, установленным в Федеральном законе от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 214-ФЗ);
- в отношении Застройщика не проводятся процедуры ликвидации;
- в отношении Застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- в отношении Застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;
- в реестре недобросовестных поставщиков отсутствуют сведения о Застройщике в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;
- в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, отсутствуют сведения о Застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);
- у Застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период;
- у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Застройщика, и главного бухгалтера Застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета Застройщика, отсутствует судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также в

отношении указанных лиц не применялись наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации;

- свободный доступ к информации о деятельности Застройщика обеспечен посредством ее размещения в Единой информационной системе жилищного строительства, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.3. **Объект долевого строительства** - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику 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.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации с указанием характеристик многоквартирного дома и помещения:

строительный адрес	<b>Многоэтажные жилые дома с автостоянкой по бульвару 30-летия Победы, 11а в Дзержинском районе г. Волгограда. Жилой дом № 2</b>
почтовый адрес	<b>Волгоградская область, г. Волгоград, б-р 30-летия Победы, дом 11г</b>
<b>Основные характеристики многоквартирного дома (проектные):</b>	
вид	<i>3-х секционный сборно-монолитный (унифицированный каркасно-ригельный)</i>
этажность	19-24
назначение	жилое
материал наружных стен	<i>подвального этажа: монолитный железобетон с утеплителем; выше отм. 0,000: керамзитобетонные блоки с наружным утеплением из минераловатных плит с облицовкой керамогранитными фасадными плитами</i>
материал поэтажных перекрытий	<i>армированный железобетон</i>
класс энергоэффективности	<i>очень высокий (А)</i>
общая площадь, м <sup>2</sup>	35 278,81
сейсмостойкость	<i>не классифицируется, поскольку расчетная сейсмичность площадки строительства составляет менее 6 баллов (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*», утв. Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 февраля 2014 г. N 60/пр»)</i>
общая площадь объекта, II этап строительства, м <sup>2</sup>	35 278,81
<b>Основные характеристики жилого или нежилого помещения (проектные):</b>	
назначение объекта долевого строительства	<i>жилое помещение</i>
подъезд	0
этаж	0
будущий номер	000
общая площадь, без учета летних помещений, м <sup>2</sup>	00,00
количество комнат, шт	0
площадь комнат, м <sup>2</sup>	00,00
помещения вспомогательного использования (количество и площадь), шт./м <sup>2</sup>	0/00,00
общая площадь, включая летние помещения с понижающими коэффициентами, м <sup>2</sup>	00,00
лоджии (количество и площадь) с коэф. 0,5, шт./м <sup>2</sup>	0/00,00
балконы (количество и площадь) с коэф. 0,3, шт./м <sup>2</sup>	0/00,00
веранды (количество и площадь) с коэф. 1,0, шт./м <sup>2</sup>	0/00,00
террасы (количество и площадь) с коэф. 0,3, шт./м <sup>2</sup>	0/00,00

Окончательное описание Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

План (описание) Объекта долевого строительства с указанием его расположения на этаже изложен в Приложении № 4 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. **Участник долевого строительства** - гражданин или юридическое лицо, вносящие Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.6. **Проектная декларация** - официальный документ, удостоверяющий факты, влекущие за собой юридические последствия для Застройщика, который включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов. Электронная версия проектной декларации в установленном законом порядке размещена в Единой информационной системе жилищного строительства, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф>.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, с инженерными сетями и благоустроенной прилегающей территорией, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома **в общую долевую собственность в соотношении: ФИО – 0/0 доли, ФИО – 0/0 доли/совместную собственность** (далее по тексту – право собственности).

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

2.3. Сроком окончания строительства Застройщиком многоквартирного дома выступает **4 квартал 2020 года**.

2.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора составляет **0 000 000 (\_\_\_)** рублей, НДС не облагается. В цену Договора включена стоимость услуг Застройщика. Стороны настоящим установили, что денежные средства, оплаченные Участником по настоящему Договору и не израсходованные Застройщиком непосредственно на строительство Объекта, возврату Участнику не подлежат и остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за услуги по строительству Объекта.

3.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п. 3.3. настоящего Договора.

3.3. Цена Договора может быть изменена Застройщиком в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 5% от указанной в п. 1.3. настоящего Договора площади, если это не связано с изменением норм и правил обмера площади объекта. В случае увеличения более чем на 5% общей площади Объекта долевого строительства по данным фактической экспликация бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Участник обязуется доплатить разницу в стоимости Застройщику, а в случае уменьшения более чем на 5% общей площади Объекта долевого строительства по тем же основаниям, Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу в стоимости, рассчитанные как произведение стоимости 1 кв.м., исходя из расчетной цены, указанной в п. 3.4. настоящего Договора, на разность между общими площадями, полученными по данным проектной документации и по фактической экспликация бюро технической инвентаризации. Изменения общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.4. Расчетная цена 1 кв.м. Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.3.3. настоящего Договора составляет **00 000 (\_\_\_)** рублей, НДС не облагается.

3.5. Уплата цены настоящего Договора производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам: ИНН 3443931195, КПП 344301001, р/с 40702810100070001597 в Ф-л Банка ГПБ (АО) «Южный», к/с 30101810500000000781, БИК 040349781, в порядке и сроки, указанные в Графике оплаты (Приложение № 3 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Датой исполнения обязанности Участника по уплате цены Договора является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

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 трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором, при условии полной оплаты Участником цены настоящего Договора.

4.1.5. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении даты передачи Объекта долевого строительства.

4.1.6. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора совместно с Участником обратиться в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области для государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.9. Устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с Участником в случае предъявления Участником в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

4.1.10. До регистрации настоящего Договора произвести уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд в установленном законом порядке.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства произвести все необходимые действия по регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.5. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора совместно с Застройщиком обратиться в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области для государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.6. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций, замену отделки) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника от принятия объекта долевого строительства, при отсутствии выявленных Участником недостатков Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п. 7.4. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. С даты составления указанного одностороннего акта Застройщик освобождается от несения затрат по охране объекта долевого строительства и затрат по его содержанию.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 5.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
- 5.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
- 5.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.
- 5.5. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.
- 5.6. 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.
- 5.7. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, предусмотренного в п. 5.5. настоящего Договора, 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 № 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 № 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.
- 6.2. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что в объем финансирования направляемого на строительство жилого дома входит финансирование внутренней отделки Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.
- 6.3. Внутренняя отделка помещений и комплектация Объекта долевого строительства сантехническими приборами и оборудованием согласовано в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью, и выполняется в соответствии с проектной документацией.
- 6.4. Проведение Участником за свой счет работ по внутренней отделке Объекта долевого строительства, отличной от указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора, либо производство перепланировки до государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не разрешается.
- 6.5. Застройщик оставляет за собой право вносить изменения в проектно-техническую документацию. При условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям, действующих СНиП. В случае если вышеперечисленные изменения повлияют на срок окончания строительства, Застройщик обязан уведомить Участника о таком изменении сроков в порядке, установленном федеральным законодательством. Однако в любом случае срок передачи Объекта Участнику не превысит 6 календарных месяцев срока, указанного в пункте 2.3. настоящего Договора.
- 6.6. Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Дома/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее нормативно допустимой), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха сверх вентиляционного объема, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях нецветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопроводных, канализационных сетей, сетей электроснабжения, системы отопления) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таких коммуникаций в Объекте долевого строительства, если такие недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.7. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в п. 6.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

6.7.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

6.7.2. соразмерного уменьшения цены договора;

6.7.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков;

6.8. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.3. Объект долевого строительства передается Участнику **в 4 квартале 2020 года**, при условии полной оплаты Участником цены настоящего Договора. Застройщик имеет право досрочно исполнить своё обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику с согласия последнего.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня начала передачи Объекта по сроку указанному в сообщении.

7.5. С даты подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства Застройщик освобождается от несения затрат по охране Объекта долевого строительства и затрат по его содержанию.

7.6. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в случае прекращения поручительства ранее чем через два года после предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику в случае если обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются поручительством;

- в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

По требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно

свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;

- существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства. Допустимым изменением общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, является изменение такой площади на величину, не превышающую 5% от площади;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

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

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

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

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

- в иных установленных федеральным законом случаях.

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

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

9.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены настоящего Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга по настоящему Договору на нового Участника.

9.3. Уступка Участником 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 и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.4. Соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет новый участник долевого строительства.

9.5. 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.

9.6. Юридическое лицо, являющееся cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных в п. 9.5. настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок;

- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, в состав которого входит объект долевого строительства.

10.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

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

10.4. 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.

10.5. Участник дает свое согласие на изменение площади, конфигурации, границ земельного участка с кадастровым номером 34:34:030070:262, расположенного по адресу: г. Волгоград, бульвар 30-летия Победы, 11а, с распространением ипотеки на измененный земельный участок, а также на раздел земельного участка и перенос ипотеки, возникающей в силу закона на основании настоящего Договора, только на образованный в результате раздела земельный участок, на котором расположен объект капитального строительства «Многоэтажные жилые дома с автостоянкой по бульвару 30-летия Победы, 11а в Дзержинском районе г. Волгограда. Жилой дом № 2».

10.6. На основании п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.3. настоящего Договора.

Право залога возникающее у Участника с момента государственной регистрации настоящего Договора, не распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения, которые будут возводиться Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером 34:34:030070:262, расположенного по адресу: г. Волгоград, бульвар 30-летия Победы, 11а.

Настоящим Участник выражает свое согласие на залог земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, в обеспечение обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым Застройщиком на строительство иных объектов недвижимости на данном земельном участке.

10.7. Застройщик в установленном законом порядке производит уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства, формируемый публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства". Выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, за счет данного фонда осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 2017 года N218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

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

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору.

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

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

11.4. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

11.5. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

11.6. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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



12.2. Споры по настоящему Договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

12.4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены Участнику заказным отправлением по адресу, указанному последним при заключении настоящего Договора.

В случае изменения адреса, контактного телефона, паспортных данных Участник обязан незамедлительно уведомить об этом Застройщика в письменном виде. Риск неполучения уведомления от Застройщика, неверного оформления документов из-за нарушения данного требования несет Участник.

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

12.6. Участник настоящим подтверждает, что ему понятны обязательства, указанные в настоящем Договоре, в частности касающиеся внесения денежных средств за строительство Жилого дома.

12.7. Участник подтверждает, что ему разъяснены последствия неисполнения либо ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, а также права Застройщика в случае нарушения Участником своих обязательств по Договору.

12.8. Участник настоящим подтверждает и соглашается с тем, что оформление имущественных прав Участника на Объект долевого строительства будет осуществляться только после окончания строительства и сдачи законченного строительством Жилого дома в эксплуатацию, при наличии пакета документов, необходимого в соответствии с действующим законодательством для государственной регистрации имущественных прав, и соответствующего требованиям, предъявляемым регистрирующим органом.

12.9. Участник настоящим подтверждает, что до подписания настоящего Договора Застройщик предоставил ему для ознакомления полный объем документов, указанных в п. 2 ст. 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а именно разрешение на строительство, технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, заключение экспертизы проектной документации, проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

12.10. 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.

### 13. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**«Застройщик»:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бастион», место нахождения: 400075, область Волгоградская, город Волгоград, улица 51-й Гвардейской, 1Б, офис 504, ОГРН 1143443023030, ИНН 3443931195, КПП 344301001, р/с 40702810100070001597 в Ф-л Банка ГПБ (АО) «Южный», к/с 30101810500000000781, БИК 040349781.

**«Участник»:** \_\_\_\_\_, 00.00.19\_\_ г. рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_ - \_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: гор. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_.

**Адрес для корреспонденции:** 400000, гор. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_.

**Контактный телефон:** +7 (000) 000 00 00.

**Застройщик** \_\_\_\_\_ /А.И. Соколов/

**Участник** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**к договору № 000-Б2-000-Р участия в долевом строительстве от 00.00.20\_\_ г.**

Выписка из проектной декларации «Многоэтажные жилые дома с автостоянкой по бульвару 30-летия Победы, 11а в Дзержинском районе г. Волгограда. Жилой дом № 2»

2.12. Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства

Наименование имущества*	Количест. характеристики	Площадь, м <sup>2</sup>	Технические характеристики	Примечание
индивидуальный тепловой пункт	1 шт.	50,64	циркуляционные насосы на систему отопления и ГВС, подкачивающие насосы, пластинчатые теплообменники и теплосчетчики	и другое оборудование
помещение повысительных насосов.	1 шт.	50,33	оборудование повысительной насосной установки	1 комплект
электрощитовая жилого дома	1 шт.	25,88	вводно-распределительное устройство	4 комплекта
электрощитовая автостоянки	1 шт.	23,08	вводно-распределительное устройство	
лестницы		1 259,26	железобетонные	
общие коридоры		2 869,64	железобетонные	1-24 этажи
лифтовые холлы	62 шт.	648,10		1-24 этажи
пассажирские лифты	3 шт.		грузоподъемность 400 кг., 1,6 м/с	вертикальный транспорт
грузопассажирские лифты	4 шт.		грузоподъемность 1000 кг., 1,6 м/с	
тамбуры		444,44		1-24 этажи
мусоросборные камеры	3 шт.	15,56	асбестоцементный ствол	1 этаж
колясочные	3 шт.	67,75		1 этаж
комнаты уборочного инвентаря	3 шт.	15,89		1 этаж
технический этаж (чердак)		1 050,15	прокладка инженерных коммуникаций	
техническое подполье		1 523,42	прокладка инженерных коммуникаций	
незадымляемые лоджии	59 шт.	689,04		2-24 этажи
машиноместа для временного хранения автотранспорта (надземные)	37 шт.			

\* - межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки 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 помещения, 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.

**Застройщик**

\_\_\_\_\_ /А.И. Соколов/

**Участник**

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

к договору № 000-Б2-000-Р участия в долевом  
строительстве от 00.00.20\_\_ г.

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Высота потолков в квартирах	не менее 2,65 м (не менее 2,50 м в местах установки ригелей) Параметры ригеля: ширина - 640 мм, высота – 160 мм.
2	Уровень отделочных работ в квартирах	<p>Выполняется:</p> <p>1. Стены и перегородки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• наружные стены - керамзитобетонные блоки (отделка – оштукатуривание);</li> <li>• межквартирные перегородки – комбинированные, керамзитобетонные блоки/ железобетонные панели (отделка – оштукатуривание);</li> <li>• внутриквартирные перегородки – комбинированные гипсовые ПГП (отделка – затирка швов)/ железобетонные панели (отделка – оштукатуривание);</li> <li>• колонны, вентблоки железобетонные (отделка - затирка неровностей).</li> </ul> <p>2. Потолки – пустотные плиты перекрытия с опиранием на ригели (отделка - заделка межплитных швов).</p> <p>3. Пол - стяжка из цементно-песчаного раствора.</p> <p>4. Окна – ПВХ-профиль с одинарным стеклопакетом.</p> <p>5. Остекление балконов лоджий – алюминиевый профиль.</p> <p>6. Установка временной входной двери.</p> <p>7. Электрическая проводка с установкой розеток и выключателей.</p> <p>8. Система отопления.</p> <p>9. Канализация - стояки с установкой заглушек (без разводки и установки сан.тех. приборов).</p> <p>10. Водоснабжение - стояки холодной и горячей воды с установкой заглушек (без разводки и установки сан.тех. приборов и полотенцесушителя).</p> <p>11. Установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды.</p> <p>12. Установка электронных счетчиков учета электроэнергии.</p> <p>Не устанавливаются: электрическая плита; сан.тех. приборы (умывальник, ванная, унитаз, душевой поддон, мойка); полотенцесушитель; межкомнатные двери.</p>
3	Вид работ в местах общего пользования	Полная отделка мест общего пользования (лестничные клетки, лифтовые холлы, коридор и т.д.).
4	Благоустройство	Выполняется благоустройство в полном объеме: устанавливаются малые архитектурные формы, переносные изделия, выполняется озеленение, устраиваются проезды, площадки, тротуары, временная парковка.
5	Другое	<p>Водоснабжение - от существующих сетей водоснабжения.</p> <p>Водоотведение - в существующие канализационные сети.</p> <p>Теплоснабжение - от существующих сетей теплоснабжения.</p> <p>Электроснабжение - от проектируемой трансформаторной подстанции.</p> <p>Телефонизация - нет.</p> <p>Кондиционирование – нет.</p> <p>Мусороудаление - 3 мусоропровода.</p> <p>Радиофикация - от существующих радиотрансляционных сетей (разводка по квартире с установкой розетки на кухне).</p> <p>Телевидение - установка общей телевизионной антенны.</p>

Застройщик

\_\_\_\_\_ /А.И. Соколов/

Участник

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к договору № 000-Б2-000-Р участия в долевом  
строительстве от 00.00.20\_\_ г.

**ГРАФИК ОПЛАТЫ**

денежных средств гр. \_\_\_\_\_ в счет оплаты квартиры № 000,  
расположенной по адресу:  
Волгоградская область, г. Волгоград, б-р 30-летия Победы, дом 11г

	Сумма	Дата
1 взнос	0 000 000	в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора
2 взнос	000 000	до 00.00.0000 г.
Итого	0 000 000	

Застройщик

\_\_\_\_\_ /А.И. Соколов/

Участник

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**

к договору № 000-Б2-000-Р участия в долевом  
строительстве от 00.00.20\_\_ г.

**План (описание) объекта долевого строительства  
(выкопировка из проекта)**

**Однокомнатная** квартира № 000,  
общей площадью (без летнего помещения) **00,00 м<sup>2</sup>**,  
общей площадью (включая летние помещения с понижающими коэффициентами) **00,00 м<sup>2</sup>**,  
расположена по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, б-р 30-летия Победы, дом 11г,  
на **0** этаже **0** подъезда.

**План (описание) объекта долевого строительства**

Расположение ригелей выделено голубой пунктирной линией.

Настоящее описание является предварительным и может быть изменено Застройщиком в период строительства.

**Застройщик** \_\_\_\_\_ /А.И. Соколов/

**Участник** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /