

**ДОГОВОР № 53/3-\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Волгоград

«\_\_» \_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «ЮгИнвест»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., предъявитель паспорта: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, действующая от своего имени, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**»,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке с учетным номером части: 34:34:060033:895 Объект капитального строительства: «Застройка части микрорайона 228 группой жилых домов по ул. Цимлянской в Советском районе г. Волгограда. 2-я очередь строительства. Второй этап-ЖДЗ» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность следующие Объекты долевого строительства:

1.2. Объектом долевого строительства является нежилое помещение, **расположенное на \_\_\_\_\_ этаже, площадью по проекту \_\_\_\_\_ кв. м, в осях (\_\_\_\_\_)**. Характеристики объекта долевого строительства указаны в описании объекта долевого строительства (Приложение №1), которое прилагается к настоящему договору.

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства может корректироваться согласно данным органов, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов недвижимости.

### 2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также процентов по привлеченным Застройщиком кредитным средствам. Цена договора не подлежит изменению в случае расхождения площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2 договора, с площадью, уточненной в соответствии с данными органов, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов недвижимости, если такое расхождение составляет менее 1 квадратного метра.

2.2. Цена настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
**рублей 00 копеек.**

2.3. В цену нежилого помещения не включена стоимость: выполнения внутренних разводок инженерных сетей, чистовая отделка (штукатурные и малярные работы, устройства полов по перекрытиям), внутренних дверных заполнений, сантехнического и иного инженерного оборудования.

2.4. Оплата по настоящему договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона – с использованием счетов эскроу.

2.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонент) в счет уплаты цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк

ДОМ.РФ»), место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; номер телефона: (495) 775-86-86.

Депонент: {ФИО Участника долевого строительства}

Бенефициар: ООО «ЮгИнвест»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_» \_\_\_\_\_ г. в порядке, предусмотренном п. 2.6 настоящего договора.

2.6 Участник долевого строительства (Депонент) обязан уплатить цену настоящего договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области в срок до ..... Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет эскроу. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

### **3. Обязанности Сторон**

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

3.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.3. Обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства согласно требованиям СНиП в срок до 31 декабря 2021 года и в течение трех месяцев с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи. В случае невозможности завершения строительства в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан известить об этом Участника долевого строительства и предложить последнему изменить условия договора. Стороны договорились, что Застройщик имеет право на досрочное исполнение своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.4. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

3.2.2. В течение 14 дней с даты получения сообщения Застройщика о вводе дома в эксплуатацию принять Объект долевого строительства от Застройщика.

3.2.3. При предъявлении эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

### **4. Ответственность Сторон**

4.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 3.2.2 срок, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства по окончании двух месяцев с момента истечения указанного в пункте 3.2.2 срока.

4.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

4.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

## **5. Особые условия**

5.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

5.3. Передача Объекта долевого строительства и регистрация права собственности на него осуществляется Участником долевого строительства только после полного расчета в соответствии с условиями настоящего договора и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Регистрация права собственности (в том числе получение технического и кадастрового паспортов в органах, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов недвижимости) на Объект долевого строительства осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

5.4. Уступка Участником долевого строительства прав требования исполнения обязательств по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Уступка Участником долевого строительства прав требования исполнения обязательств по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

5.5. Застройщик гарантирует, подтверждает и несет ответственность согласно действующему законодательству, что указанный в пункте 1.2 Объект долевого строительства не продан, не состоит под арестом, не обременен правами и обязательствами третьих лиц и не является предметом спора или судебного разбирательства.

5.6. Информация, предусмотренная пунктом 3.1.3 настоящего договора, доводится до сведения Участника долевого строительства путем направления ему заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в реквизитах настоящего договора почтовому адресу.

5.7. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 лет с момента подписания акта приема передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года.

5.8. Вопрос перепланировки Объекта долевого строительства решается Участником долевого строительства самостоятельно после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.9. Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию по строительству жилого дома. Если после внесения изменений в проектную документацию будут существенно изменены характеристики Объекта долевого строительства, в том числе, более чем на пять процентов изменится общая площадь объекта долевого строительства, Застройщик обязан предложить Участнику долевого строительства внести соответствующие изменения в настоящий Договор.

5.10. Участник долевого строительства согласен на передачу Застройщиком в период строительства либо после ввода жилого дома в эксплуатацию прав на земельный участок с кадастровым № 34:34:060033:895, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для строительства капитального объекта – многоквартирных жилых домов, площадь которого составляет 9022 квадратных метров, расположенный по адресу: г. Волгоград, пр-кт Университетский, 53, либо на его часть третьим лицам, в том числе, на сдачу этих прав в залог, внесение в уставный капитал, передачу по договору цессии, а также на раздел этого земельного участка. Дополнительного согласия Участника долевого строительства для совершения вышеуказанных действий не требуется.

## **6. Порядок изменения и расторжения договора**

6.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания Сторонами соглашений, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа, являющаяся

более чем три месяца, являются основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении договора.

6.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных 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.

6.4. В случае расторжения договора в соответствии с пунктами 6.2, 6.3 Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства в порядке, предусмотренном 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.

## 7. Прочие условия

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров между Застройщиком и Участником долевого строительства.

7.3. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации, которая осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр – для хранения в архиве регистрирующего органа.

## 8. Реквизиты и подписи Сторон:

### Застройщик:

**ООО «ЮгИнвест»**

Юридический адрес: 400001,

г. Волгоград, ул. Калинина, д. 3

ИНН 3460076205 КПП 346001001

ОГРН 1193443007196

р/с 40702810826010005214 в филиале

«Ростовский» АО «Альфа-Банк»

г. Ростов-на-Дону,

БИК 041806715, к/с 30101810500000000207

Директор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/.

### Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ ,

\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ г.р.,

Паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ ,

выдан \_\_\_\_\_ ,

Код подразделения \_\_\_\_\_

адрес регистрации: \_\_\_\_\_ ,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**Описание объекта долевого строительства.**

\_\_\_\_\_ квартира № \_\_\_\_, расположена в жилом доме № 3 «Застройка части микрорайона 228 группой жилых домов по ул. Цимлянской в Советском районе г. Волгограда. 2-я очередь строительства. Второй этап – ЖДЗ» по адресу: г. Волгоград, пр. Университетский, 53 (оси: \_\_\_\_\_).

**Характеристика объекта:** Материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из кирпича. Материал перекрытий - монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – высокий. Сейсмостойкость - не классифицируется, поскольку расчетная сейсмичность площадки строительства составляет менее 6 баллов. В соответствии с разрешением на строительство общая площадь многоквартирного жилого дома составляет 15 588,60 кв.м., этажность — 25.



**Характеристики квартиры:** этаж – \_\_\_\_, подъезд-\_\_\_\_\_.

количество комнат – \_\_\_\_, общая площадь - \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе площадь балкона с коэффициентом – \_\_\_\_\_ кв.м. площадь без учета балкона – \_\_\_\_\_ кв.м.

**Застройщик ООО «ЮгИнвест»**

**«Участник долевого строительства»**

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

\_\_\_\_\_  
Подпись

\_\_\_\_\_  
Фамилия И.О.