

ДОГОВОР № С4-00
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

город Волгоград

« » _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Волга-Комплекс-Строй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Лебедева Дмитрия Юрьевича, действующей на основании Устава, с одной стороны,

гражданин _____, _____ г.р.,
паспорт _____

№ _____ выдан _____, к.п. _____, проживающий _____

_____, именуемый «**Участник долевого строительства**» (далее по тексту «**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 № RU 34503101-388, выданное Администрацией Городищенского городского поселения 10.04.2013г;

- договор аренды земельного участка № 126/13 от 30.07.2013г;

- соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №126/13 от 30.07.2013г.

- постановление Администрации Городищенского муниципального района от 21 августа 2019г. №726-п о внесении изменений в разрешение на строительство №RU 34503101-388 от 10.04.2013г.

- 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 <https://наш.дом.рф/> и на сайте <http://жк-уютный.рф>.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение и доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома.

1.3. Квартира – структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования (кухня, санузел, прихожая, коридор и т.д.).

Проектная площадь Квартиры - площадь Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактическая площадь Квартиры - площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончании его строительства.

1.4. Перечень Общего имущества в трехэтажном доме малоэтажной застройки, доля в праве на которое возникает у Участника долевого строительства одновременно с правом собственности на квартиру и которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру, изложен в Приложении № 1 к настоящему договору. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства не возникает право общей собственности на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого фонда, не являющиеся предметом настоящего договора, а также отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения.

1.5. Дом – трехэтажный дом малоэтажной застройки, строительство которого осуществляет Застройщик. **Строительный адрес Дома: Трехэтажный дом №4 малоэтажной застройки в пер. Свободный, в микрорайоне Разгуляевка раб. пос. Городище Городищенского района Волгоградской области на земельном участке 1,8 га. Кадастровый номер земельного участка 34:03:230005:1595.**

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

1.7. 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. 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, в том числе денежных, Участник долевого строительства получает право на оформление в собственность: _____ комнатной квартиры, условный (на время строительства) номер _____, находящейся на _____ом этаже Дома (далее - «Квартира»).

Проектные площади Квартиры:

- общая площадь Квартиры _____ кв.м.
- жилая площадь Квартиры _____ кв.м.
- площадь балкона **2.30 кв.м.**

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

2.3. Срок окончания строительства Дома – **3 квартал 2020 года.**

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 – **в течении 2 месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию.**

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.

2.7. Застройщик вносит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства, сформированный публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», созданной Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в размере 1,2% от суммы ДДУ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**, исходя из расчета стоимости квадратного метра площади _____ (_____) рублей **00 копеек**.

3.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем перечисления на специальный банковский счет застройщика, открытый в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ в течение 2 (двух) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора. Днем платежа по настоящему Договору считается день перечисления Участником долевого строительства, денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3. В соответствии с п. 1 ст. 5 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации» №214-ФЗ, цена настоящего договора складывается из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

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, и иные расходы, необходимые для создания 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.

3.5. Любые изменения, предлагаемые Участником долевого строительства в части планировки Квартиры, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение размера расходов на их осуществление, производятся за счет Участника долевого строительства после оформления надлежащим образом дополнительного соглашения (на основании согласованных сторонами сметных расчетов).

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор, изменения/дополнения к нему в установленном законом и настоящим Договором порядке.

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. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства Дома в соответствии с проектной документацией и настоящим Договором.

4.1.4. 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.

4.1.5. Передать Участнику Объект долевого строительства надлежащего качества, а также правоустанавливающие документы, подтверждающие имущественные права Участника долевого строительства, в срок, предусмотренный Договором;

4.1.6. Передать документы, необходимые для сдачи Дома в эксплуатацию, в Администрацию Городищенского городского поселения.

4.1.7. 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 участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить платежи в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в порядке и сроки, установленные разделом 8 настоящего Договора.

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

4.2.4. Зарегистрировать настоящий Договор, изменения/дополнения к нему, а также право собственности на Объект долевого строительства в установленном законом и настоящим договором порядке.

4.2.5. 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, кадастрового паспорта, тариф за нотариальное удостоверение документов и т.п.).

4.2.6. С момента принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту от Застройщика, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь: эксплуатационные и коммунальные платежи, земельный налог, налог на имущество, а также все иные расходы за исключением возмещаемых Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства, выявленных в течение гарантийного срока.

4.2.7. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства (коммунальные платежи), за период с момента передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участнику долевого строительства до момента государственной регистрации перехода права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в объеме счетов, выставляемых эксплуатирующими организациями.

4.2.8. 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.

4.3. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (квартиру и долю в праве на общее имущество) являются

документы, подтверждающие факт его постройки, - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче Участнику Объекта долевого строительства.

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

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Получать информацию от Застройщика о ходе выполнения настоящего договора, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

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. 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.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

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.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (реконструкции), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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.

7.5. Застройщик оставляет за собой право вносить изменения в проектно-техническую документацию при условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих СНиП. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с условием о том, что 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 долевого строительства Участнику долевого строительства не превысит более чем на 6 (шесть) календарных месяцев срок, установленный пунктом 2.4. настоящего Договора.

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 не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого не позднее предусмотренного договором срока. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с 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 (создания) Дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения.

- 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 долевого строительства.

- 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 Объекта долевого строительства несоответствий требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующему законодательству, Участник долевого строительства совместно с представителем Застройщика обязаны составить акт с указанием всех несоответствий и определением сроков их устранения.

8.6. С даты подписания передаточного акта Объекта долевого строительства 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 его содержанию.

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

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 ГК РФ.

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;

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 только после уплаты им Застройщику цены договора. 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. 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.

10.4. 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 субаренды 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, препятствующие выполнению Сторонами 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. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

13.2. Споры по настоящему договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение двух дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

13.3. 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.

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

13.5. Стороны обязуются письменно сообщать друг другу обо всех изменениях в своих адресах и реквизитах в течение 10 (десяти) дней с момента такого изменения.

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

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

13.8. 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.

13.9. 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 «ВКС»

400094, г. Волгоград,

ул. 51 Гвардейская, д.30Б, офис 1

ИНН 3443083636, КПП 344301001,

ОГРН 1083443001938, ОКПО 10544729

Специальный банковский счет застройщика:

р/с 40702810001000042581

Южный ф-л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»

г.Волгоград

к/с 30101810100000000715

БИК 041806715

Тел. 8 (8442) 98-18-32

Официальный сайт: <http://жк-уютный.рф>

Директор

_____ /Лебедев Д.Ю./

Участник долевого строительства:

Тел.: _____

_____ / _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к договору №С4-00 от « » _____ 2020 года

Перечень общего имущества в трехэтажном доме № 4 малоэтажной застройки в пер. Свободный, в микрорайоне Разгуляевка раб. пос. Городище Городищенского района Волгоградской области на земельном участке 1,8 га (строительный адрес), которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию

Наименование имущества	Количественные характеристики	Технические характеристики	Примечание
межквартирные лестничные площадки лестничные марши	294,92 кв.м.	Сборные ж/б	
электрощитовая: В т.ч. оборудование: вводно-распределительное устройство	9,50м ²	На вводе в жилой дом предусматривается установка вводно-распределительного устройства типа ВРУ-4СЭ-250-111УХЛ4 (ВРУ) на один ввод 250 А и распределительного устройства ВРУ-4СЭ-250-276УХЛ4 (ВРЩ). Шкафы ВРУ устанавливаются в помещении электрощитовой, расположенной в цокольном этаже на стене на высоте 400 мм от пола. На ВРУ предусматривается общий учет электроэнергии на вводе и учёт нагрузок общедомовых помещений. Учёт потребления электроэнергии квартир осуществляется на этажных щитках типа ЩЭ, расположенных на каждом этаже.	
Подвал: в т.ч. пункт учета тепла помещение водомерного узла	Площадь подвала: 740,83 м ² в том числе: Тепловой пункт – 13,30 м ²	Теплоноситель от существующей котельной и от перспективной проектируемой котельной вода с параметрами 95-70°С. Присоединение систем отопления жилого дома осуществляется в помещении теплового пункта, расположенного в подвале жилого дома. Схема присоединения по отоплению - непосредственная. Согласно "Правилам учета тепловой энергии и теплоносителя" на подающем и обратном трубопроводах теплового пункта предусматривается установка преобразователей расхода с тепловычислителем. Перед расходомерами устанавливаются магнитные фильтры. Для автоматического регулирования гидравлического режима и теплового потока устанавливаются регуляторы перепада давлений, регуляторы расхода, регуляторы температур, датчики, необходимая арматура. Для учета расходуемой воды на вводе в здание устанавливается водомерный узел с крыльчатым водомером калибра 25. Горячее водоснабжение централизованное от котельной. На подающем и циркуляционном трубопроводах горячего водоснабжения	

		устанавливаются счетчики горячей воды с установкой обратного клапана на циркуляционном трубопроводе. Система горячей воды принята циркуляционной с циркуляцией в магистралях и стояках.	
земельный участок на жилы дома: В т.ч. детская площадка; площадка для отдыха; площадка для чистки вещей.	Площадь участка в границах отвода 8596,06м ² Площадь осваиваемой территории с учётом внеплощадочного благоустройства – 10893,17 м ² Площадь застройки дом № –507,08, дом №2-902,86 м ² , дом № 3- 921,10 м ² . Площадь озеленения- 3307,16 м ² Площадь покрытия проездов- 2631,79м ² Покрытие тротуаров, малых архитектурных форм-905,02м ² , Покрытие площадок – 180,70 м ² , Покрытие отмостки- 445,96 м ² .		Малые архитектурные формы выполнены по чертежам, разработанным организацией «Волгоград гражданпроект»

_____ /Д.Ю. Лебедев/

_____ /_____

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1.	Высота потолков в квартирах	Не менее 2,70м.
2.	Уровень отделочных работ в квартирах	<u>Жилые комнаты, кухня, коридор:</u> стены - штукатурка, шпаклевка, отделка декоративными обоями. Полы - цементно-песчаная стяжка, покрытие – линолеум, потолок – одноуровневый натяжной, межкомнатные щитовые двери. <u>Санузлы:</u> стены (газосиликатный блок, кирпич) – штукатурка, керамическая плитка; перегородка – шпаклевка, керамическая плитка; полы – цементно-песчаная стяжка, покрытие – керамическая плитка, потолок – одноуровневый натяжной. <u>Дверь входная:</u> металлическая <u>Окна:</u> пластиковые <u>Остекление балконов:</u> нет.
3.	Инженерное обеспечение	<u>Кухня:</u> внутренняя разводка. <u>Совмещенный санузел:</u> внутренняя разводка с установкой раковины, унитаза, полотенцесушителя, смесителя. <u>Отопление:</u> установка радиаторов. <u>Вентиляция:</u> естественная. <u>Электрооборудование:</u> разводка сетей с установкой эл.счетчика, выключателей, розеток.
4.	Благоустройство	Проектом предусматривается устройство проездов, площадок, установка малых форм на площадках отдыха, озеленение
5.	Техническое подполье	Высота потолка 1,75 м.
6.	Другое	Водоснабжение, водоотведение, отопление, горячее водоснабжение и электроснабжение от городских сетей.

/ Д.Ю. Лебедев/

/ _____

Квартира №00 на ___-м этаже
 в трехэтажном доме №4 малоэтажной застройки в пер. Свободный
 в микрорайоне Разгуляевка раб.пос. Городище Городищенского
 района Волгоградской области на земельном участке 1,8 га

**Участник долевого
 строительства**

Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²	Кат. помещения
1	Коридор		
2	Сан.узел		
3	Кухня		
4	Жилая комната		
5	Балкон	2,30	
	Общая площадь		
	Жилая площадь		

Исполнитель (застройщик)

Директор

ООО «Волго-Комплекс-Строй»
 Д.Ю.Лебедев

М.П.