ДОГОВОР №

долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Волгоград «___» _____ ___года

Общество с ограниченной ответственностью «Альмина», ИНН 3444178922, адрес: 400005, г. Волгоград, Волгоградская область, ул. им. Глазкова, д.5, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Антоновой Натальи Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «Участник», действующий от своего имени и в своих интересах, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

**Застройщик** - юридическое лицо ООО «Альмина», имеющее 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 многоквартирных домов и на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник(и)** - физическое лицо, денежные средства которого были привлечены ООО «Альмина» по настоящему договору долевого участия в строительстве Многоквартирного дома.

**Многоквартирный дом** – Жилые дома, объекты социального назначения, гаражи в МР-131 в Дзержинском районе г.Волгограда. 3-й пусковой комплекс, 3-я очередь строительства, 3-й этап, (адрес объекта согласно справки ГИЦ: Российская Федерация, Волгоградская обл., г.о.Волгоград, ул. Им.Расула Гамзатова, ОНС 7)

**Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), указанное в п. 2.2 настоящего Договора и обозначенное на плане в Приложении №1 к настоящему Договору, которое подлежит передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входит в состав Многоквартирного дома, создаваемого с привлечением денежных средств Участника.

**Цена Объекта долевого строительства** - сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** – документ, регулирующий передачу Объекта долевого строительства после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. Данный документ является основанием для регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника подтверждается разрешением на строительство: № 34-RU 34301000-31133-2016 от 25.04.2018.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основные характеристики создаваемого жилого дома:

Вид-многоквартирный дом;

Назначение – жилое;

Этажность – десять; количество этажей – одиннадцать, в том числе подземный - один

Общая площадь многоквартирного дома – 45 512,48 кв.м.;

Материал наружных стен – кирпич;

Поэтажные перекрытия –_сборные железобетонные;

Класс энергоэффективности – А;

Сейсмостойкость – в соответствии с нормативом

Адрес жилого дома согласно Справке ГИЦ: Российская Федерация, Волгоградская обл., г.о.Волгоград, ул. Им.Расула Гамзатова, ОНС 7.

2.2. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

«*Жилые дома, объекты социального назначения, гаражи в МР-131 в Дзержинском районе г.Волгограда. 3-й пусковой комплекс, 3-я очередь строительства, 3-й этап строительства*

адрес земельного участка – Волгоградская область, Волгоград, ул. 8 Воздушной Армии.

**Характеристики объекта долевого строительства:**

**Назначение** - жилое помещение

**Подъезд - ,**

**Этаж - ,**

**Секция -,**

**Будущий номер квартиры** - ,

**Общая площадь квартиры по проектной документации (без учета летних помещений), кв.м.:**

**Количество комнат: -**

Площадь комнаты, кв.м.: -

Площадь вспомогательных помещений, кв.м., в том числе:

Площадь кухни: -

Площадь санузла: -

Площадь коридора: -

Площадь балкона (без понижающего коэффициента), кв.м.:

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

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику в состоянии согласно Приложения № 1.

2.4. Окончанием деятельности Застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства жилого дома будет считаться дата получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Сроком окончания строительства Застройщиком многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию 1 (первого) этапа выступает – IV квартал 2019г.

2.5. Срок передачи Застройщиком Участнику объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2 настоящего Договора – Январь 2020г.

2.6. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.5 настоящего Договора срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику в порядке, предусмотренном п. 9.3 Договора, уведомление и предложение об изменении срока передачи объекта долевого строительства по настоящему Договору. Изменение срока передачи объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

2.7. Оформление квартиры в собственность «Участника» будет осуществляться в общую совместную собственность.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Объекта долевого строительства определяется как сумма денежных средств необходимых на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг заказчика-застройщика.

3.1.1. Цена Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего договора составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек**, включая услуги заказчика-застройщика в размере 10 (десять) % от цены настоящего Договора, а именно – _____(_____) руб. 00 коп. Вносимые Участником по настоящему Договору денежные средства (инвестиции) НДС не облагаются.

3.2. В сумму указанную в п.3.1. настоящего Договора, включены средства на строительство коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и других необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной документацией, и оплата услуг Застройщика, а так же выполнение следующих внутренних отделочных работ и работ по монтажу оборудования в Квартире:

-наружное остекление в пластиковых конструкциях, однокамерным стеклопакетом с поворотно–откидной системой открывания;

-электромонтажные работы без разводки по квартире;

-сантехнические работы без установки сантехоборудования;

-подготовительные штукатурные работы внутренних стен и перегородок (кроме перегородок из пазогребневой плиты и откосов окон и дверей.);

-цементная стяжка из цементно-песчаного раствора для выравнивания поверхности железобетонных плит;

-работы по отоплению с установкой радиаторов;

-установка входной временной двери.

3.3. В цену Объекта долевого строительства не включена пошлина за нотариальное удостоверение документов, изготовление документов органами технической инвентаризации, которые оплачиваются Участником отдельно.

3.4. Уплата Цены Объекта долевого строительства производится в следующем порядке:

-_____ (_____) рублей 00 копеек в срок до «__» _____ _____г.

3.5. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика не позднее срока, указанного в п. 3.4 Договора, оплата также может производиться любыми способами, незапрещенными действующим законодательством, в том числе путем зачета встречных однородных требований.

3.6. Участник уведомлен о недопустимости оплаты Цены договора (внесения денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на возврат Участнику досрочно внесенных денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

3.7. В случае оплаты Цены договора Участником до даты государственной регистрации настоящего Договора и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Участника возмещения причиненных этим убытков Застройщику, в том числе, в случае уплаты Застройщиком штрафа, установленного ч.1 ст.14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

3.8. Стороны предусматривают возможность изменения Цены договора только в следующем случае:

При заключении настоящего Договора Стороны признают, что после завершения строительства многоквартирного жилого дома фактическая общая площадь квартиры (площадь квартиры без учета летних помещений, установленная по результатам обмера, проведенного органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, указанная в кадастровом паспорте квартиры) может отличаться от проектной общей площади квартиры (площадь квартиры по проектной документации без учета летних помещений и внутренних отделочных работ), указанной в п. 2.2 настоящего Договора.

Стороны принимают допустимое изменение общей площади квартиры до 3 % включительно. По соглашению Сторон указанное в настоящем пункте допустимое изменение общей площади квартиры не является нарушением требований к качеству квартиры и не является ненадлежащим исполнением настоящего Договора.

Если фактическая общая площадь квартиры будет отличаться от проектной общей площади квартиры не более чем на 3 % как в большую, так и в меньшую сторону, перерасчет Цены договора не производится.

Если фактическая общая площадь квартиры будет отличаться от проектной общей площади квартиры более чем на 3% как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчет Цены договора с выплатой разницы стоимости между фактической общей площадью и проектной общей площадью квартиры, которая превышает 3 %. Доплата или возврат денежных средств производится на основании письменного требования заинтересованной стороны (с обязательным указанием платежных реквизитов) в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования.

Перерасчет Цены договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра сложившейся у Застройщика на момент сдачи объекта в эксплуатацию.

Перерасчет производится исходя из общей площади квартиры, которая была установлена органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда на момент оформления между Сторонами Передаточного акта, в том числе одностороннего. В дальнейшем, после осуществления Участником отделки/переоборудования квартиры и проведения в связи с этим повторного обмера квартиры, перерасчет Цены договора в связи с изменением (уменьшением или увеличением) общей площади квартиры вследствие ее отделки/переоборудования не производятся.

3.9. В случаях изменения общей площади квартиры в соответствии с п. 3.8. настоящего Договора Цена договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.10. В случае изменения банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно уведомить об этом Участника в порядке, установленном п. 9.3 настоящего Договора. В этом случае Участник обязан производить все платежи по настоящему Договору по реквизитам, указанным Застройщиком. В случае надлежащего уведомления Застройщиком Участника риск перечисления денежных средств по неправильным реквизитам Застройщика лежит на Участнике. При этом, Участник не вправе ссылаться на неполучение им уведомления об изменении платежных реквизитов Застройщика, если это уведомление было направлено Застройщиком с соблюдением порядка, установленного п. 9.3 настоящего Договора.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Права и обязанности Участника:**

4.1.1. Участник обязуется обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.2. Участник принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика.

4.1.3. Участник принимает на себя обязательство не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома), без письменного разрешения Застройщика.

4.1.4. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации собственникам помещений в Многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (далее - общее имущество в Многоквартирном доме).

4.1.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также права собственности Участника на объект долевого строительства (государственная пошлина, оплата технической документации на квартиру и иные расходы) Участник несет в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.6. Участник обязан своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.1.7. Участник обязан в установленном разделом 5 настоящего Договора порядке принять по Передаточному акту от Застройщика объект долевого строительства.

4.1.8. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Регистрация права собственности на объект долевого строительства производится Участником самостоятельно.

4.1.9. Участник имеет право в установленном законом порядке передавать (уступать) свои права по настоящему Договору третьим лицам в том случае, если Участник полностью исполнил свои денежные обязательства согласно разделу 3 настоящего Договора, с обязательным письменным уведомлением Застройщика (согласно ст. 382-390 ГК РФ). Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанности уведомить Застройщика об уступке прав по Договору освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче квартиры, при условии направления Застройщиком извещения о готовности квартиры к передаче в установленный срок по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре.

Если Участник полностью не исполнил своих денежных обязательств согласно разделу 3 настоящего Договора, он имеет право передать (уступить) свои права и обязанности по настоящему Договору только с согласия Застройщика и по предварительному согласованию с ПАО Сбербанк.

В любом случае Участник вправе в установленном законом порядке передавать (уступать) свои права по настоящему Договору третьим лицам только до момента подписания между Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.1.10. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема- передачи Объекта долевого строительства.

4.2. **Права и обязанности Застройщика:**

4.2.1. Застройщик обязуется вести учет и регистрацию поступлений денежных средств от Участника.

4.2.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и письменно уведомить Участника о необходимости прибыть для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.3. По требованию Участника Застройщик обязан представить для ознакомления: разрешение на строительство Многоквартирного дома; технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного дома; заключение государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом; проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.2.4. Застройщик обязуется представить настоящий договор на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами акта приема-передачи, в том числе составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

4.2.6. 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.

## 5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ И ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

5.1.1. Застройщик, извещает Участника о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности квартиры к передаче, а также предупреждает Участника о последствиях их неявки (бездействия) для ее принятия. Сообщение передается лично Участнику под расписку, либо направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, в порядке, установленном п. 9.3 настоящего Договора. В своем извещении Застройщик вправе установить день и время, в которые должна состояться передача объекта долевого строительства.

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

5.3. Объект долевого строительства передается Участнику в течение 60 календарных дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик имеет право окончить строительство дома и передать Участнику объект долевого строительства досрочно.

5.4. Участник принимает на себя обязательство после получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления прибыть для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления.

5.5. В случае уклонения и/или необоснованного отказа Участника от приема объекта долевого строительства и от подписания Передаточного акта течение 7 (семи) рабочих дней, со дня получения Участником уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства.

Участник обязан возместить Застройщику все дополнительно понесенные им расходы (при наличии таковых), связанные с задержкой в передаче объекта долевого строительства.

5.6. При обнаружении при приемке объекта долевого строительства (квартиры) каких-либо недоделок или иных несоответствий объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, Стороны вправе составить и подписать в 2-х экземплярах акт, в котором указывают характер недоделок и/или недостатков (несоответствий) и устанавливают срок для их устранения. Устранение недоделок и/или недостатков (несоответствий) осуществляется Застройщиком за свой счет.

5.7. После устранения Застройщиком недоделок и/или недостатков (несоответствий) в передаваемом объекте долевого строительства и уведомления Участника, Стороны в течение 10 (десяти) рабочих дней составляют и подписывают передаточный акт.

5.8. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника после полной оплаты Объекта долевого строительства с момента регистрации этого права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

5.9. У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

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

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору при наличии вины в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.

6.2. В случае неполучения Застройщиком денежных средств на оплату очередного платежа более 2 (двух) месяцев или нарушении Участником (-ами) сроков оплаты более 3 (трех) раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, а Участник обязан уплатить Застройщику предусмотренную законом неустойку и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

При расторжении Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик не возмещает Участнику какого-либо ущерба, вызванного этим расторжением Договора, а также не несет какой- либо иной ответственности перед Участником (штрафы, проценты и проч.) в связи с этим расторжением. Денежные обязательства Застройщика перед Участником при расторжении Договора по настоящему пункту заключаются в возврате суммы, фактически внесенной Участником по настоящему Договору. Возврат денежных средств осуществляется Застройщиком в порядке, предусмотренном п. 9.5 настоящего Договора.

6.3. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по данному Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

## 7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключение технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи квартиры Участнику, в том числе со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

7.3. В случае осуществления Участником в течение гарантийного срока в объекте долевого строительства, переданного им по настоящему Договору, переустройства, перепланировки, реконструкции и иных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Волгоградской области порядке соответствующего разрешения на производство указанных работ, действие гарантийных обязательств, указанных в п.п. 7.1, 7.2. настоящего Договора, прекращается.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры или входящих в ее 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) квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.5. При передаче квартиры Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

7.6. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Срок устранения выявленных недостатков (дефектов) – в течение 45 календарных дней, а в случае необходимости проведения независимой экспертизы недостатков (дефектов) – в течение 90 календарных дней со дня получения Застройщиком письменной претензии от Участника (-ов). Данные сроки могут быть увеличены по согласованию сторон в связи с сезонностью работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью.

## 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору решаются сторонами путем переговоров с обязательным соблюдением претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней со дня ее получения. Неурегулированные споры разрешаются в судебном порядке согласно действующему законодательству РФ.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, которое заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон, если иное не установлено соглашением Сторон, возврат фактически внесенных Участником денежных средств производится в следующем порядке:

а) Застройщик производит возврат фактически внесенных Участником денежных средств только после реализации объекта долевого строительства. Если третьи лица производят оплату объекта долевого строительства (квартиры) квартиры или прав на нее частями, то возврат денежных средств Участнику производится Застройщиком пропорционально полученным от этих третьих лиц денежным средствам за вычетом предусмотренного соглашением вознаграждения.

8.3. Участник, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.5. 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. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

9.2. По взаимному согласию Сторон в ходе действия Договора в него могут быть внесены изменения. Все вносимые изменения и дополнения по настоящему Договору оформляются сторонами в письменном виде и подлежат государственной регистрации за исключением случаев изменения Цены договора согласно п. 3.8. настоящего Договора.

9.3. По договоренности Сторон устанавливается следующий порядок направления Сторонами уведомлений и/или извещений, предусмотренных настоящим Договором, и/или в связи с его исполнением:

- Сторона вправе передать второй Стороне уведомление и/или извещение лично, и другая Сторона обязана расписаться в получении уведомления и/или извещения, указав дату получения.

- Сторона вправе направить второй Стороне уведомление и/или извещение по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу.

Уведомление и/или извещение, направленные Стороной одним из изложенных выше способов считаются доставленными второй Стороне надлежащим образом, и вторая Сторона не вправе ссылаться на их неполучение.

В случае отказа Стороны от получения извещения о или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной стороны в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

9.4. В случае любых изменений персональных данных Участника (паспортных данных, адреса для корреспонденции, контактного телефона) Участник обязан в течение трех рабочих дней уведомить об этом Застройщика в письменном виде. Риск неполучения уведомления от Застройщика из-за нарушения данного требования несет Участник.

9.5. В случае одностороннего отказа Застройщика или Участника от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, возврат денежных средств осуществляется Застройщиком в соответствие с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ. Участник обязан заблаговременно письменно уведомить Застройщика о порядке перечисления причитающихся ему денежных средств и сообщить платежные реквизиты, по которым Застройщик должен произвести соответствующий платеж. При непредставлении Участником такого письменного уведомления Участник несет расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

9.6. Участник настоящим подтверждает и соглашается с тем, что оформление имущественных прав Участника на Объект долевого строительства будет осуществляться только после окончания строительства и сдачи завершенного 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.

9.7. При подписании настоящего Договора Участник надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства многоквартирного жилого дома, в том числе проектной декларацией, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок. Участнику понятно содержание указанных документов.

9.8. Участник дает согласие Застройщику без его уведомления вносить изменения и дополнения в проектную документацию строящегося многоквартирного жилого дома, что может повлечь за собой некоторое изменение проектного решения фасада многоквартирного жилого дома, в котором расположен подлежащий передаче Участнику Объект долевого строительства, или проектного решения самого объекта строительства без существенного изменения его характеристик, в том числе допустимое в соответствии с п. 2.части 1.1. статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ изменение общей площади объекта долевого строительства в размере не более 5% от указанной в п. 2.2 настоящего Договора общей площади, а также на смену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству при условии, что Объект долевого строительства (квартира) будет соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

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

9.10. 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 аренды;

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

9.11. В соответствии с настоящим пунктом Договора, Участник выражает свое согласие на размежевание и выдел (раздел, слияние, объединение) земельного участка, являющегося предметом Договора аренды земельного участка. № 2174-В от 22 декабря 2016 года, заключенного между Застройщиком и Комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области, Участник, в том числе выражает согласие на выдел (раздел, слияние, объединение) земельных участков для строительства иных объектов, не входящих в состав

Объекта по настоящему Договору и не содержащихся в проектной декларации по строительству настоящего Объекта.

9.12. Подпись Участника в настоящем Договоре/либо лица, действующего от их (его) имени, подтверждает согласие Участника или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, страховой организации или страховой компании, оценочной компании.

Участник подтверждает, что лица, совершающие действия от имени Участника, связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением Договора, уведомлены об осуществлении обработки их персональных данных Застройщиком.

9.12.1 Персональные данные включают: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, паспортные данные, гражданство, адрес регистрации, адрес проживания и отправки корреспонденции, контактный телефон.

9.13. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.14. По взаимному согласию Сторон в ходе действия Договора в него могут быть внесены изменения. Все вносимые изменения и дополнения по настоящему Договору подлежат предварительному согласованию с ПАО «Сбербанк России», после чего, оформляются Сторонами в письменном виде, заверяются каждой из Сторон и являются неотъемлемой частью данного Договора. Изменения и/или дополнения Договора, не оформленные в письменном виде, во внимание не принимаются и Стороны не обязывают.

9.15. Настоящий Договор составлен в трех имеющих равную юридическую силу экземплярах - по одному для каждой из Сторон, а третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

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

## 10. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору по передаче Объекта долевого строительства Дольщику обеспечивается за счет формирования компенсационного фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, из обязательных отчислений (взносов) Застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (ст.23.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (в ред. от 27.10.2017г.)). Руководствуясь ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-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" размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

10.2. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:
на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений; на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования;

А также на иные цели, предусмотренные законодательством в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (в ред. от 27.10.2017г)., ФЗ N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства..»

10.3. Исполнение по настоящему Договору обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком, а также уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспечивается залогом согласно п.1 ст. 12.1 ст. 12.1 ФЗ №214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик**
**Общество с ограниченной ответственностью «Альмина»**
Юридический адрес: РФ, 400005, г. Волгоград,
ул. Глазкова, д. 5, оф.19
ИНН/КПП 3444178922 /344401001
ОГРН 1103444004300
Платежные реквизиты:
р/с 40702810711000011211
ВОЛГОГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
№ 8621 ПАО СБЕРБАНКА РОССИИ

**Участник**
_____, паспорт гражданина РФ ____ _____ кем выдан _____,
Дата выдачи _____г. код подразделения _____
Зарегистрирован по адресу: _____
Адрес для корреспонденции _____
Контактный телефон_____

к/с 30101810100000000647
БИК 041806647
Генеральный директор ООО «Альмина»

_____/Антонова Н.А./

_____/_____/

Приложение №1
к договору долевого участия в строительстве
№_____от «__» _____ _____ года

**Жилое помещение – квартира № ___ секция __**

**Объект долевого строительства передается в состоянии:**

- стены - выполнены штукатурные работы по кирпичной кладке без откосов по дверным и оконным проемом;
- полы - основания под чистовые полы;
- межкомнатные перегородки из ПГП;
- установка оконных изделий с отливами и балконных дверей из ПВХ и алюминиевого профиля в соответствии с проектом;
- подоконники не устанавливаются;
- остекление балконом алюминиевым профилем;
- установлен электрощит (без выполнения поквартирной разводки электропроводки);
- система водоснабжения (стояк, врезка, кран, фильтр, без внутренней разводки);
- система канализации (без внутренней разводки);
- сантехнические приборы (раковины, ванные, унитазы) и электрическая плита не устанавливается;
- смонтирована система отопления с установкой радиаторов отопления;

- установка входной двери, носящей временный характер, подлежащая замене;

- межкомнатные двери не устанавливаются.

| | |
|---|---|
| Застройщик: | Участник: |
| ООО «Альмина» | |
| Генеральный директор | |
| _____/Н.А. Антонова/ | _____/_____/ |