

Договор № _____

Участия в долевом строительстве жилого дома с нежилыми помещениями «17-этажный четырехподъездный жилой дом, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. 50 лет Октября д. 20 А»

г. Волгоград

00 _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Горизонт», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Солдатов Льва Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны: _____, именуемые в дальнейшем «Участники долевого строительства», вместе «Стороны», руководствуясь положениями Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в срок до 20 февраля 2019 года своими силами и/или с привлечением других лиц построить жилой дом с нежилыми помещениями: «17-и этажный четырех подъездный жилой дом, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. 50 лет Октября д. 20 А» классом энергоэффективности "Высокий", сейсмостойкостью до 6 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСЗ-97) в соответствии с СИ 14.13330.2014, материал наружных стен и каркаса объекта - монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных материалов, материал перекрытий - монолитные железобетонные, общей площадью 41337,00 тыс. кв.м, и после получения разрешения на ввод данного объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать #N/A долевого строительства Объект долевого строительства: квартира №__общей площадью ___ кв.м. указанную в Приложение №1 и 2 (далее по тексту Объект), а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и на его условиях принять Объект с оформлением соответствующих документов. Общая площадь Объекта, указанная в данном пункте является проектной площадью.

1.2. Настоящим стороны допускают, изменения проектной площади Объекта (уменьшение/увеличение) по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию. При этом стороны договорились, что под существенным изменением размера Объекта долевого строительства понимается отклонение в сторону увеличения или уменьшения фактической общей площади Объекта, полученной по результатам обмеров органов БТИ, от проектной более чем на 5% (пять процентов). Отклонение площади в пределах 5% (пяти процентов) не свидетельствует о нарушении требований договора, об ухудшении качества объекта, или иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования. После окончания строительства многоквартирного жилого дома, органами технического учета производится обмер Объекта и определяется окончательная фактическая площадь Объекта, которая отражается во всех документах технического учета, в том числе и документах для регистрации права собственности на Объект Участника долевого строительства.

В случае, если фактическая площадь Квартиры, установленная на основании обмеров Органом технической инвентаризации, больше проектной более чем на 5% (пять процентов), то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) банковских дней с момента его уведомления Застройщиком. В случае, если фактическая площадь Квартиры меньше проектной более чем на 5% (пять процентов), то Застройщик возвращает разницу Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней с момента предоставления Застройщику банковских реквизитов, на которые подлежат возврату денежные средства. Расчет стоимости разницы между фактической и проектной площадью Квартиры осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра проектной площади квартиры, которая вычисляется как цена договора в п. 4.1. разделенная на общую площадь, указанную в п.1.1.

1.3. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, Объект передается Участнику долевого строительства Застройщиком по акту приема – передачи, в следующем состоянии:

1.3.1. отделка наружных стен – затирка, оштукатуренные откосы на оконных проемах без окраски, либо гипсокартон, выполнены межкомнатные перегородки на уровень одного пазогребневого блока, отделка внутренних стен – затирка швов ПГП, без шпаклевки, потолок – зачистка швов, полы в санузлах – гидроизоляция и стяжка, полы в помещениях – стяжка, отопление – установлены радиаторы, проведена подводка труб отопления в стяжке пола, электрика – на входе в квартиру заведен электрический щиток, с отключающим вводным автоматом, проведена подводка к электроплите, водоснабжение – подводка труб ХВС, ГВС в стяжке пола, шаровой кран на стояке гвс, хвс, счетчики ГВС, ХВС, отопления выдаются на руки после подписания акта приема-передачи. Канализация - выполнен стояк с выходом под подключение санприборов. Установлена входная дверь. Окна — ПВХ. Выполнено остекление балкона.

1.3.2. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

2. Термины и определения, применяемые в договоре

2.1. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Горизонт», действует в соответствии с законодательством РФ и Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, передающее по данному договору денежные средства Застройщику в качестве целевого финансирования строительства Многоквартирного жилого дома: 17-и этажного четырех подъездного жилого дома, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. 50 лет Октября д. 20 А и Объекта долевого строительства.

2.3. Многоквартирный жилой дом - 17-и этажный четырех подъездный жилой дом, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. 50 лет Октября, д.20 А.

2.4. Объект долевого участия в строительстве (долевого строительства) — жилое помещение (квартира) или нежилое помещение, в многоквартирном жилом доме, указанное в п.1.1 настоящего договора, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и входящее в состав указанного дома.

2.5. Проектная общая площадь Объекта — площадь Объекта, определяемая на основании документации на многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, а так же площадей лоджий и/или балконов (не отапливаемых помещений).

2.6. Фактическая общая площадь Объекта - определяемая площадь Объекта по окончании строительства многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных органами технической инвентаризации и составления технического паспорта на жилой дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, а так же площадей лоджий и/или балконов (не отапливаемых помещений).

2.7. Проектная декларация — документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства, размещенный в средствах массовой информации, указанных в п.3.2 договора.

2.8. Общее имущество многоквартирного жилого дома — общее имущество многоквартирного дома, состав которого определен согласно Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». Доля участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома определяется пропорционально общей площади квартиры.

3. Юридические основания к заключению договора и гарантии

3.1. Строительство вышеуказанного жилого дома осуществляется на земельном участке, являющемся государственной не разграниченной собственностью, расположенном по адресу: г. Волгоград, ул. 50 лет Октября, площадью 18603 кв.м с кадастровым номером 34:34:080095:1434.

Данным участком Застройщик владеет на праве аренды.

3.2. Строительство жилого дома осуществляется Застройщиком на основе следующих документов:

- Договор аренды земельного участка №907-В от 24.10.2013, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 30.10.2013, номер регистрационной записи в едином государственном реестре прав 34-34-01/228/2013-388; дополнительное соглашение № 1 от 24.02.2014 г. к договору аренды земельного участка №907-В от 24.10.2013, зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 04.04.2014, номер регистрационной записи в едином государственном реестре прав 34-34-01/017/2014-527; дополнительное соглашение №2 от 27.02.2015 к договору аренды земельного участка №907-В от 24.10.2013, зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 20.03.2015, номер регистрационной записи в едином государственном реестре прав 34-34/001-34/001/071/2015-178/1;

- Разрешение на строительство №RU 34301000-71/Ka/15 от 20.02.2015, выданное Администрацией Волгограда,

- Разрешение на строительство № 34-Ru34301000-81211-2015 от 26.06.2015, выданное Администрацией Волгограда;

- Разрешение на строительство №RU 34301000-71/Ka/15 от 10.04.2017, выданное Администрацией Волгограда,

- Разрешение на строительство № 34-Ru34301000-81211-2015 от 10.04.2017, выданное Администрацией Волгограда.

- Разрешение на строительство № RU 34301000-71/Ka/15 от 18.09.2018, выданное Администрацией Волгограда.

- Разрешение на строительство № 34-Ru34301000-81211-2015 от 18.09.2018, выданное Администрацией Волгограда.

- Проектная декларация по строительству «17-и этажный четырех подъездный жилой дом, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. 50 лет Октября, д. 20 А», размещенная в сети Интернет на сайте www.kupit-kwartiru.ru, а так же опубликованная в газете «Волгоградская Правда» от 27.05.2015 г.

3.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора Объект, указанный в п.1.1 Договора и Приложении №1 к нему (или права на него), не продан и не отчужден в любой иной форме, не заложен, не сдан в аренду, под арестом или запретом не находится, не является предметом судебного спора, а также не обременен какими-либо иными правами третьих лиц.

3.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области. В течении 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания договора. Стороны договорились, что действие настоящего Договора распространяется на отношения, возникающие между сторонами с даты подписания Сторонами настоящего договора.

4. Цена договора, сроки и порядок ее оплаты

4.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. В Цену договора включена сумма денежных средств, расходуемых: на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта согласно п. 5.1.7 и на оплату услуг (Вознаграждения) Застройщика. Вознаграждение за услуги Застройщика, равно превышению цены Договора над суммой фактических затрат, понесенных Застройщиком согласно п. 5.1.7 и относящихся на объект (квартиру), передаваемую в собственность Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2. Оплата цены Договора производится путем перечисления Участником долевого строительства денежной суммы на расчетный счет Застройщика в соответствии с графиком и условиями оплаты Объекта (Приложение №3).

4.3. Участник долевого строительства вправе оплатить Цену договора досрочно, но не ранее дня регистрации настоящего договора. Просрочка оплаты Цены договора Участником долевого строительства более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, в случае если оплата договора производится путем единовременного внесения платежа. Просрочка оплаты Цены договора Участником долевого

строительства более чем 3 (три) раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, в случае если оплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период. Период внесения любых платежей, указанных в настоящем пункте, определен в п.4.2 данного договора.

4.4. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика (пункт 4.1. настоящего Договора), расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.5. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по Договору до момента государственной регистрации Договора. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Участника долевого строительства (либо от третьего лица по поручению Участника долевого строительства) в счет оплаты Цены договора до его государственной регистрации, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства полученные денежные средства путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж или на расчетный счет реквизиты, которого представил Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) банковских дней.

4.6. Все расходы, возникающие при оформлении необходимой технической и иной документации на Объект, а так же его государственной регистрации в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.7. Днем исполнения обязательства по настоящему договору со стороны Участника долевого строительства по оплате всей суммы, указанной в п.4.1 договора, признается день внесения Участником наличных денежных средств кредитной организации либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации о национальной платежной системе, в полном объеме. При переводе денежных средств в рамках применяемых форм безналичных расчетов, обязательства Участника перед Застройщиком по оплате считаются исполненными в сумме, указанной в п.4.1 договора и в распоряжении о переводе денежных средств, с момента подтверждения его исполнения обслуживающей Участника кредитной организацией.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.1.2. Не позднее срока, указанного в п.6.1. Договора передать Участнику долевого строительства Объект.

5.1.3. Передать Участнику долевого строительства надлежащим образом оформленные документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (документы оформляемые Застройщиком или с его участием).

5.1.4. Обеспечить выполнение своими силами и/или привлеченной подрядной организации строительных работ многоквартирного жилого дома и Объекта в нем, в соответствии с проектной документацией, нормативными актами и действующими нормативами; осуществлять постоянный и полный контроль за выполнением подрядной организацией строительных работ согласно заключенному договору подряда на строительство; контролировать качество строительных работ и обеспечить осуществление строительного надзора (в том числе в рамках авторского надзора) за их выполнением; осуществлять комплектование строительства материалами и оборудованием как самостоятельно, так и через привлекаемые организации.

5.1.5. Обеспечить соблюдение сроков выполнения строительных работ в соответствии с утвержденным проектом и обеспечить ввод в эксплуатацию жилого дома.

5.1.6. Гарантирует передачу Объекта Участнику долевого строительства в собственность после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего и полного выполнения Участником долевого строительства всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

5.1.7. Денежные средства, полученные по настоящему Договору от Участника долевого строительства, направлять на создание жилого дома в целом, включая, но не ограничиваясь, оплату строительно-монтажных работ, поставку строительных материалов и оборудования, оплату процентов по привлеченным на создание жилого дома заемным и кредитным средствам, оплату услуг, в том числе по выполнению функций заказчика, технического заказчика, генерального подрядчика, компенсацию затрат на проектные и предпроектные работы, проведение экспертизы проектной документации, оплату расходов по получению технических условий на присоединение к инженерным сетям, объектов передаваемым органам государственной (муниципальной) власти или по их распоряжению эксплуатирующим организациям, расходов связанных в том числе с долевым участием Застройщика в строительстве и/или реконструкции инженерных сетей и сооружений, с исполнением своих обязательств перед органами власти, предусмотренных исходно-разрешительной документацией, расходов по строительству объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов, строительство которых необходимо для нормальной эксплуатации многоквартирного дома и объектов инфраструктуры и иные расходы, необходимые для создания жилого дома и объекта и его содержания до момента передачи его собственнику. При этом Застройщик самостоятельно определяет порядок расходования денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, обязуясь обеспечить выполнение срока, установленного п.1.1 настоящего Договора. Все денежные средства, которые к моменту сдачи в эксплуатацию жилого дома оказались не использованы на создание жилого дома, являются вознаграждением Застройщика и возврату не подлежат.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. В одностороннем порядке расторгнуть данный договор, в случаях предусмотренных договором, а так же иных случаях в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Участник долевого строительства обязан:

5.3.1. Оплатить Цену договора в соответствии с разделом 4 настоящего Договора «Цена договора, сроки и порядок ее оплаты».

5.3.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект в течении 5 (пяти) рабочих дней момента получения от Застройщика уведомления об окончании строительства многоквартирного дома.

5.3.3. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, не проводить какие-либо работы на Объекте, которые изменяют физические и (или) технические его характеристики. В случае нарушения данного

обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта в состояние, соответствующее проектной документации и настоящему Договору.

5.3.4. Нести бремя содержания Объекта (включая обязанность по своевременной оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) с момента принятия Объекта по Акту приема-передачи.

5.3.5. Нести риски случайной гибели и порчи Объекта с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи Объекта.

5.3.6. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений за свой счет.

5.3.7. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект за свой счет.

5.3.8. После получения Объекта по акту приема-передачи осуществить действия по регистрации права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Волгоградской области, в отношении Объекта, не позднее 30 (тридцать) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи.

5.3.9. С момента принятия квартиры по передаточному акту, Участник долевого строительства получает фактический доступ в квартиру, в связи с чем, обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию квартиры, нести бремя коммунальных и эксплуатационных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего дома, пропорционально его доли в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома и согласно счетов, выставляемых управляющей организацией, указанной в п.б.14. В случае отказа от подписания договора с данной управляющей организацией, это не снимает с него обязательств по несению расходов по содержанию квартиры, и он обязан своевременно оплачивать счета, выставляемые этой управляющей организацией, до момента появления в рамках действующего законодательства другой управляющей организации.

5.3.10. Участник долевого строительства обязан оплатить управляющей компании расходы по содержанию квартиры и общего имущества жилого дома в срок указанный в договоре управления многоквартирным домом, заключенным с управляющей компанией указанной в п.б.14 договора.

5.3.11. Компенсировать затраты Застройщика связанные:

- с выполнением технической документации на квартиру (оплату услуг органов технической инвентаризации);

- с затратами на содержание многоквартирного жилого дома, с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию и до момента передачи квартиры. Компенсация указанных в настоящем подпункте затрат осуществляется Участником долевого строительства пропорционально общей площади переданной ему квартиры. Компенсация затрат, указанных в настоящем пункте Договора, осуществляется Участником долевого строительства до подписания передаточного Акта на квартиру.

5.4. Участник долевого строительства имеет право:

5.4.1. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту производить на Объекте работы по чистовой отделке, за исключением работ указанных в п.5.3.3.

5.4.2. Требовать от Застройщика информацию о ходе строительства в той части, которая относится к строительству квартиры, указанной в п.1.1 настоящего Договора и Приложении №1 к нему, а Застройщик обязан предоставить всю информацию в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения письменного запроса. При этом он не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

6. Передача объекта долевого строительства

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект в течении 3 (трех) месяцев с момента ввода в эксплуатацию согласно п.1.1 настоящего договора, но не позднее 31.05.2019 г. Застройщик имеет право исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно. Застройщик имеет право в одностороннем порядке изменить срок передачи квартиры, путем направления соответствующего уведомления и предложения по изменению срока Участнику долевого строительства. Уведомление и предложение направляется Участнику долевого строительства не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока, указанного в настоящем пункте Договора в порядке, предусмотренном разделом 14 Договора. В этом случае изменение осуществляется путем составления сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, в соответствии со ст.452 ГК РФ.

6.2. По окончании строительства Объекта и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объект по Акту приема-передачи. Для этого Застройщик, не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в п.б.1 Договора, извещает Участника долевого строительства о завершении строительства жилого дома и готовности квартиры к передаче, а также предупреждает о последствиях его неявки (бездействия) для ее принятия.

Сообщение направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Участником долевого строительства в Разделе 16 Договора в графе «Реквизиты сторон». В своем извещении Застройщик вправе установить день и время, в которые должна состояться передача квартиры.

В случае, если оформленное надлежащим образом извещение вернулось Застройщику по причинам не возможности его вручения адресату, как то: при отказе адресата (его уполномоченного представителя) от его получения, при отсутствии адресата по указанному адресу, Застройщик вправе, с учетом положений раздела 14 договора, в одностороннем порядке составить акт приема-передачи Объекта строительства.

6.3. Передача квартиры Участнику долевого строительства происходит по передаточному акту в соответствии с действующим законодательством при условии надлежащего и полного выполнения Участником долевого строительства всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к передаче обязан принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления от Застройщика.

6.5. В случае обнаружения при осмотре Объекта его несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После

устранения Застройщиком всех недоделок и/или недостатков (несоответствий) в передаваемой квартире, Стороны в течение 10 (десяти) рабочих дней составляют и подписывают передаточный Акт.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта по Акту приема-передачи в срок, установленный в пп.6.4, 6.5 Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта при отсутствии в нем дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта Участнику долевого строительства, о чем его известить способом установленным в разделе 14 договора. При этом риски случайной гибели и порчи Объекта признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

В этом случае, независимо от уважительности причин, стороны договорились о следующем:

- Застройщик не несет перед Участником долевого строительства ответственности за просрочку передачи квартиры по настоящему Договору и вправе составить односторонний акт о передаче квартиры;

- Риск случайной гибели или повреждения квартиры переходит к Участнику долевого строительства;

- Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все дополнительно понесенные им реальные расходы, связанные с задержкой в передаче Объекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также Участник долевого строительства обязан произвести оплату за продление срока действия документов, необходимых для регистрации права собственности на Объект. В случае не возмещения Участником долевого строительства Застройщику дополнительных затрат и/или уклонения Участника долевого строительства от проведения оплаты за продление срока действия документов, Застройщик имеет право приостановить передачу Объекта Участнику долевого строительства до полного исполнения последним своих денежных обязательств по настоящему пункту Договора.

6.7. Права собственности Участника долевого строительства на Объект подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.8. Окончанием деятельности Застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства жилого дома будет считаться дата получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

6.9. Подписание между Сторонами передаточного Акта на Объект 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.

6.10. Согласно ст.219 ГК РФ право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности в установленном законодательством порядке. Регистрация права собственности его на Объект осуществляется одновременно с регистрацией его доли в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома.

6.11. После регистрации права собственности на Объект, Участник долевого строительства приобретает все предусмотренные Гражданским Кодексом РФ права на Объект (ст.ст.289 и 290 ГК РФ).

6.12. После регистрации права собственности на Объект, любые работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, реконструкция; возведение внутриквартирных перегородок; изменение системы водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; установка нестандартного оборудования; устройство дополнительных отверстий, проемов, штраб, борозд в монолитных железобетонных конструкциях стен и балок, связанных с ослаблением их несущих способностей; изменение основных параметров квартиры и т.д.) осуществляются Участником долевого строительства в порядке, установленном ст.ст.25–28 ЖК РФ и законодательством Волгоградской области, регулирующим порядок проведения переустройства, реконструкции и перепланировки помещений в жилых домах

6.13. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект (как то, государственная пошлина, оплата справки БТИ (при необходимости), нотариальное удостоверение согласия супруга(и), доверенности на имя сотрудника Застройщика на представление интересов Участника долевого строительства в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Волгоградской области по вопросам регистрации настоящего Договора и права собственности на квартиру (при необходимости), а так же иные установленные нормативными актами расходы), несет Участник долевого строительства в соответствии с установленными тарифами.

6.14. Участник долевого строительства уведомлен о том, что Застройщиком, в качестве временной управляющей компании (до того момента, когда в установленном в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ будет выбрана управляющая компания) для содержания и эксплуатации общего имущества жилого дома, а также обеспечения жилого дома коммунальными услугами, будет выбрана компания по своему усмотрению.

6.15. Стороны пришли к соглашению, что возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки передачи Объекта Участнику долевого строительства или задержки в ее осуществлении, вызванные действиями органов государственной и/или муниципальной власти, не влекут ответственности Застройщика.

7. Гарантии качества

7.1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта Объекта Участнику долевого строительства. Сервисное обслуживание Объекта не входит в гарантийные обязательства Застройщика и производится самостоятельно Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта.

7.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

лицами; за недостатки объекта, вызванные вследствие попадания строительного мусора в коммуникации, в оборудование, в части механизмов.

7.4. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

7.5. Участник долевого строительства предупрежден о прохождении коммуникаций системы водоснабжения и отопления в полах и под входной дверью, а так же о том, что в указанных местах производить монтажные/демонтажные/сверильные работы запрещено.

8. Передача Объекта на техническое обслуживание

8.1. Участник долевого строительства поручает Застройщику передачу Объекта на техническое обслуживание управляющей организации, указанной в п.6.14.

9. Уступка прав требований по договору и конфиденциальность

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после оплаты им Застройщику цены Договора с обязательным уведомлением Застройщика в порядке предусмотренным разделом 14 договора.

9.2. В случае неоплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несут Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта на Объект.

9.4. В соответствии со ст.139 Гражданского кодекса РФ, Стороны обязуются не разглашать полученную друг от друга информацию, связанную с выполнением данного Договора, которая может быть признана конфиденциальной, и разглашение которой может привести к невозможности выполнения обязательств по Договору одной из Сторон.

10. Обеспечение исполнения обязательств

10.1. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства перед Застройщиком всех денежных обязательств, предусмотренных Договором (или) действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта Участнику долевого строительства Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта путем заключения договора со страховой организацией/компанией (Приложение №4 к договору).

11. Ответственность Сторон

11.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. В случае нарушения установленного разделом 4 Договора срока оплаты Цены договора, либо оплаты Цены договора в меньшей сумме, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.3. В случае нарушения п.6.1. настоящего Договора Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от Цены договора за каждый день просрочки.

11.4. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного разделом 4 Договора срока внесения платежа, все внесенные в дальнейшем Участником долевого строительства в счет оплаты Цены договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек Застройщика на получение исполнения, затем - в счет оплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части — в счет погашения задолженности. Застройщик имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований из Договора.

11.5. В случае несоблюдения Участником долевого строительства срока, предусмотренного в подпункте 5.3.8. настоящего Договора, Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства компенсировать все его затраты, в т.ч. по оплате арендной платы за земельный участка с кадастровым №34:34:080095:1434, расположенном по адресу: г. Волгоград, ул. 50 лет Октября.

12. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.

12.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

12.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

13. Разрешение споров и порядок расторжения данного Договора

13.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон и по основаниям предусмотренным действующим законодательством РФ.

При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон, возврат фактически внесенных Участником долевого строительства денежных средств производится в следующем порядке:

а) В случае реализации Объекта, указанного в п.1.1 настоящего Договора и Приложениях №№ 1 и 2 к нему, с помощью Застройщика, Застройщик производит возврат части фактически внесенных Участником долевого строительства денежных средств только после реализации Объекта за вычетом вознаграждения Застройщика, в размере 2 (двух) процентов от фактически внесенных Участником долевого строительства денежных средств. Если третьи лица производят оплату квартиры или прав на нее частями, то возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится Застройщиком пропорционально полученным от этих третьих лиц денежным средствам за вычетом предусмотренного настоящим пунктом вознаграждения.

б) В случае самостоятельной реализации Участником долевого строительства Объекта, указанного в п.1.1 настоящего Договора и Приложениях №№ 1 и 2 к нему, указанное в п.п. «а» настоящего пункта вознаграждение не взимается.

13.2. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при просрочке внесения Участником долевого строительства оплаты Цены договора в сроки, предусмотренные разделом 4, внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии с настоящим пунктом, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном договором.

14. Заключительные положения

14.1. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и соглашения, которые могли быть приняты и сделаны сторонами до его заключения.

14.2. Все изменения и дополнения настоящего Договора оформляются в виде подписанных обеими сторонами дополнительных соглашений, которые будут являться неотъемлемой частью Договора.

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

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

14.3.2. Сторона направляет второй Стороне заказное уведомление и/или извещение по почте с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу.

14.3.3. Уведомление и/или извещение, направленные Стороной одним из установленных п.п.14.3.1 или 14.3.2 способом, считаются доставленными второй Стороне надлежащим образом, и вторая Сторона не вправе ссылаться на их неполучение.

14.3.4. При изменении местонахождения одной из Сторон договора, последняя обязана письменно уведомить об этом другую Сторону. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения.

14.3.5. Если у Участника долевого строительства возникает необходимость убыть из своего местонахождения, адрес которого указан в настоящем Договоре или будет письменно сообщен Участником долевого строительства дополнительно, Участник долевого строительства обязан принять меры для своевременного и оперативного получения уведомлений и/или извещений, направляемых Застройщиком. Несоблюдение этой обязанности лишает Участника долевого строительства права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения Застройщика.

14.3.6. Если у Участника долевого строительства возникает необходимость на длительное время (более двадцати дней) убыть из своего местонахождения, адрес которого указан в настоящем Договоре или будет письменно сообщен Участником долевого строительства дополнительно, и он будет лишен возможности лично пользоваться правами и исполнять обязанности, установленные настоящим Договором, Участник долевого строительства должен поручить совершение действий, связанных с исполнением настоящего Договора, своему поверенному. В этом случае Участник долевого строительства должен выдать нотариально удостоверенную доверенность с подробным указанием полномочий поверенного и передать Застройщику нотариально заверенную копию этой доверенности.

14.4. Если иное не предусмотрено действующим законодательством, то в том случае, когда по условиям настоящего Договора Застройщик должен совершить какой-либо платеж (все платежи совершаются в безналичной форме) в пользу Участника долевого строительства, то такой платеж осуществляется Застройщиком в следующем порядке: Участник долевого строительства обязан заблаговременно письменно уведомить Застройщика о порядке перечисления причитающихся ему денежных средств и указать реквизиты перечисления денежных средств. 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.

14.5. При возникновении у Участника долевого строительства претензий к Застройщику по любому вопросу, связанному с исполнением настоящего Договора, Участник долевого строительства направляет Застройщику письменную претензию, на которую Застройщик обязан дать ответ не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента ее получения. Претензии направляются Участником долевого строительства по адресу указанному в разделе 16 договора.

14.6. Подписавшие настоящий договор стороны уверяют, что они правомочны его подписать, и что они вправе устанавливать предусмотренные в настоящем Договоре юридически действительные положения в соответствии с действующим законодательством РФ.

14.7. Все, что не предусмотрено условиями Договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

14.8. В случае изменения реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

14.9. Настоящий Договор составлен и подписан сторонами в трех экземплярах, один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Волгоградской области, другие передаются сторонам.

15. Приложения

15.1. Приложение №1 – «Техническая характеристика квартиры»;

15.2. Приложение №2 – «Позтажный план на квартиру»;

15.3. Приложение №3 – «График оплаты».

16. Реквизиты сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Горизонт»

Юр. адрес: 416248, Астраханская область, Черноярский район

с. Ушаковка, ул. Школьная дом № 3а

ИНН 3448045169

КПП 302301001

ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

г. Ростов-на-Дону

Рас/счет 40702810526010004201

БИК 046015207

Кор/счет 30101810500000000207

тел.: (8442) 49-29-43

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Директор
м.п.

Л.С. Солдатов