

**ДОГОВОР № 405-1-\_\_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ**

г. Волгоград

\_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительная компания» (ООО «ДСК»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Емельянова Сергея Сергеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» (далее по тексту «**Участник**»), с другой стороны, далее именуемые при совместном упоминании в тексте настоящего Договора «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** — Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительная компания» (ООО «ДСК») - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома и иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

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

- разрешение на строительство № №34-Ru34301000-2127-2017 от 18 октября 2017г.;
- оформленное в соответствии с действующим законодательством РФ право аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 34:34:020086:1062, предоставленный для строительства Дома, договор аренды земельного участка № №2138-В от 10 октября 2016г.;
- публикация на сайте [www.dsk34.ru](http://www.dsk34.ru) проектной декларации 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».

1.3. Гражданская ответственность Застройщика застрахована Некоммерческой корпоративной организацией «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (НКО «ПОВС застройщиков»), ИНН 7722401371, ОГРН 1137799018367, 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, договор страхования № ДС \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2017г.

1.4. **Объект долевого строительства** - жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома.

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

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации: **«Жилые дома № 1, 2, 3 по ул. Высокая, 28 в Краснооктябрьском районе г. Волгограда», жилой дом № 1.**

почтовый адрес земельного участка – **Волгоградская область, Волгоград, Краснооктябрьский район, ул. Высокая, 28.**

**Характеристики объекта долевого строительства:**

Назначение - жилое помещение

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник(и) \_\_\_\_\_

Подъезд - *I*,  
Этаж - \_\_\_\_\_,  
Будущий номер квартиры - \_\_\_\_\_,  
Проектная общая площадь квартиры (без учета летних помещений) - \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>,  
Проектная площадь летнего помещения (лоджии) - \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>,  
Проектная общая приведенная площадь квартиры (сумма проектной общей площади квартиры и проектной площади лоджии с коэффициентом 0,5) - \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>,  
Количество летних помещений (лоджий) - 1  
Количество комнат - \_\_\_\_\_,  
Проектная площадь комнат \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>,  
Количество помещений вспомогательного использования - \_\_\_\_\_,  
Проектная площадь помещений вспомогательного использования \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>,  
Наличие частей нежилого помещения — нет.

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

1.5. **Участник долевого строительства** - гражданин, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.6. Наследники Участника имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.7. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. 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) многоквартирный дом, с инженерными сетями и благоустроенной прилегающей территорией, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основные характеристики создаваемого дома:

Вид-многоквартирный дом;

Назначение – жилое;

Этажность – шесть;

Общая площадь многоквартирного дома – 3061,30 кв.м.;

Материал наружных стен – кирпич;

Полэтажные перекрытия – сборные железобетонные;

Класс энергоэффективности – В+;

Сейсмостойкость - менее 6 баллов по карте ОСР 97-А.

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

2.3 Сроком окончания строительства Застройщиком многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию выступает **III квартал 2018 года**.

2.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет.

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

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

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
рублей. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к жилому дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода жилого

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник(и) \_\_\_\_\_

дома в эксплуатацию и передачи Участнику Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, а также затраты на оплату услуг Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Экономия денежных средств, полученных от Участника в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика.

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

3.3. Цена Договора может быть изменена (уменьшена или увеличена) в зависимости от изменения общей площади квартиры, указанной в п. 1.4 настоящего Договора и Приложении № 3 к нему. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание возможность некоторого расхождения в размерах проектной общей площади объекта долевого строительства, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью объекта долевого строительства, которая будет установлена Органом Технической Инвентаризации, осуществляющим учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости после сдачи дома Приемочной комиссией по результатам технической инвентаризации здания.

В связи с чем, Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

а) если согласно обмерам Органом Технической Инвентаризации фактическая общая приведенная площадь квартиры окажется меньше проектной общей приведенной площади квартиры, оговоренной в п. 1.4 настоящего Договора и Приложении № 3 к нему, Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участника вернуть излишне внесенные Участником денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за один квадратный метр путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем уведомлении;

б) если согласно обмерам Органом Технической Инвентаризации фактическая общая приведенная площадь квартиры окажется больше проектной общей приведенной площади квартиры, оговоренной в п. 1.4 настоящего Договора и Приложении № 3 к нему, Участник обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить Застройщику излишки площади в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за один квадратный метр путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Застройщиком в соответствующем уведомлении;

в) взаиморасчеты Сторон в порядке подпункта «а» и «б» настоящего пункта Договора осуществляются между Сторонами исходя из общей приведенной площади квартиры, которая была установлена Органом Технической Инвентаризации на момент оформления между Сторонами акта приема-передачи квартиры. В дальнейшем, после осуществления Участником отделки и переоборудования квартиры и проведения Органом Технической Инвентаризации в связи с этим повторного обмера квартиры, взаиморасчеты между Сторонами в связи с уменьшением или увеличением площади квартиры вследствие ее отделки и переоборудования не производятся.

Стороны договорились, что под существенным изменением общей площади квартиры, дающего право Участнику в соответствии с п.1.1 ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требовать расторжения Договора, понимается отклонение в сторону увеличения или уменьшения общей площади квартиры, полученной по результатам обмеров Органом Технической Инвентаризации, от проектной более чем на 5%.

3.4. Уплата цены Договора производится путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам: **ООО «Домостроительная компания», ИНН 3443119748 КПП 344301001 Расчётный счёт: 40702810511000000972 в отделение № 8621 Сбербанк России г. Волгоград, корр. счёт: 30101810100000000647, БИК 041806647**, в порядке и сроки, указанные в Графике внесения денежных средств (Приложение № 2).

3.5 Участник в платежных документах обязан указать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве жилья № 405-1-\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2017 г, НДС не облагается».

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Вносить в случае необходимости в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

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

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

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

4.1.8. Основанием для постановки на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, справка об отсутствии задолженности Участника перед Застройщиком по настоящему договору и акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Постановка на кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на жилое помещение осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет.

4.2. Участник обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

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

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства в течении трех рабочих дней письменно известить об этом Застройщика.

4.2.4. 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.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4. 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. В случае уклонения Участника от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника от принятия объекта долевого строительства, при отсутствии выявленных Участником недостатков Объекта долевого строительства, объект долевого строительства считается переданным Участнику по истечении 30 календарных дней с момента уведомления Участника о готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.5. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п. 7.4. договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник(и) \_\_\_\_\_

Участника по указанному им почтовому адресу. Со дня составления указанного одностороннего акта Застройщик освобождается от несения затрат по охране объекта долевого строительства и затрат по его содержанию.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) 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».

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) 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».

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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

6.2. Стороны при заключении данного договора исходят из того, что в объем финансирования направляемого на строительство жилого дома входит финансирование внутренней отделки Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору, являющегося его неотъемлемой частью.

6.3. Внутренняя отделка помещений и комплектация Объекта долевого строительства сантехническими приборами и оборудованием согласовано в Приложении № 1 к настоящему Договору и выполняется в соответствии с проектной документацией.

6.4. Проведение Участником за свой счет работ по внутренней отделке Объекта долевого строительства, отличной от указанной в Приложении № 1, либо производство перепланировки до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства не допускается.

6.5. Застройщик оставляет за собой право вносить изменения в проектно-техническую документацию. При условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих СНиП. В случае если вышеперечисленные изменения повлияют на срок окончания строительства, Застройщик обязан уведомить Участника о таком изменении сроков в порядке, установленном федеральным законодательством.

## **7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

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

7.3. Объект долевого строительства передается Участнику в течение 90 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.

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

7.5. В случае выявления в процессе приема-передачи Объекта долевого строительства несоответствий требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующему

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник(и) \_\_\_\_\_

законодательству, Участник совместно с представителем Застройщика обязаны составить акт с указанием всех несоответствий и определением сроков их устранения.

7.6. Со дня подписания акта приема-передачи по объекту долевого строительства Застройщик освобождается от несения затрат по охране объекта долевого строительства и затрат по его содержанию.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1 Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

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

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

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

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, указанным в п. 8.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник(и) \_\_\_\_\_

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

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

- 1) В случае просрочки внесения платежа более чем на 2 месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа;
- 2) В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;
- 3) в иных, установленных федеральным законом или договором случаях.

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

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

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

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

9.3. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

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

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, в состав которого входит объект долевого строительства.

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

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

10.4. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

10.5. Участник согласен на раздел земельного участка и формирование границ земельного участка под вновь возведенным многоквартирным жилым домом, в котором находится Объект долевого строительства, с момента получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник(и) \_\_\_\_\_

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

11.1. 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.

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

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. Споры по настоящему договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 7 (семи) рабочих дней со дня ее получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение 2 (двух) рабочих дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

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

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

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

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

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

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

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

12.10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, а один экземпляр для Управления Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**«Застройщик»:** Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительная компания», (ООО «ДСК»)

Юридический адрес: 400094 Россия г. Волгоград Улица: им. Карла Брюллова 1Б

Фактический адрес: 400094 Россия г. Волгоград Улица: им. Карла Брюллова 1Б

ИНН 3443119748, КПП 344301001

Расчётный счёт: 40702810511000000972 в отделение № 8621 Сбербанка России г. Волгоград,

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник(и) \_\_\_\_\_



Корреспондентский счёт: 30101810100000000647, БИК 041806647, Тел. 52-50-28

«Участник»: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи  
\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:  
\_\_\_\_\_.

Адрес для корреспонденции: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: + 7 \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_ /С.С. Емельянов/

Участник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник(и) \_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**к договору 405-1-\_\_\_ участия в долевом строительстве  
жилья от \_\_\_\_\_ 2017 г.

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Высота потолков в квартирах	не менее 2,70 м.
2	Уровень отделочных работ в квартирах	Выполняется: 1. Стены и перегородки: - улучшенная штукатурка по кладке стен и перегородок. 2. Потолки – заделка межплитных швов и примыканий. 3. Полы – цементная стяжка. 4. Окна - из ПВХ профиля с однокамерным стеклопакетом, с функцией микропроветривания. 5. Лоджии – без остекления. 6. Установка входной двери в квартиру – щитовая с облицовкой из ДВП. 7. Электроснабжение (установка электрощитка, розетка для подключения блока управления и автоматики газового котла, без разводки иной электропроводки по квартире). 8. Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов и теплогенератора — автоматизированного котла, оборудованного автоматикой безопасности полной заводской готовности на газовом топливе с закрытой (герметичной) камерой сгорания. 9. Канализация: стояки с установкой заглушек (без разводки и установки сан.тех. приборов). 10. Водоснабжение: стояк холодной воды с установкой заглушки (без разводки и установки сан.тех. приборов и полотенцесушителя), разводка до газового котла. 11. Газоснабжение — стояк с установкой приварной заглушки для последующей установки газовой плиты. 12. Установка счетчиков учета расхода холодной воды, электроэнергии и газа. Не устанавливаются: - газовая плита; - сан.тех. приборы (умывальник, ванная, унитаз, душевой поддон, мойка); - полотенцесушитель; - межкомнатные двери.
3	Вид работ в местах общего пользования	Полная отделка в местах общего пользования (лестничные клетки, коридор)
4	Благоустройство	Выполняется благоустройство в полном объеме: Въезды и проезды с асфальтобетонным покрытием для автотранспорта и пожарных машин, комплексное благоустройство и озеленение участка застройки, малые архитектурные формы, переносные изделия, тротуары, дорожки, площадки.
5	Другое	Холодное водоснабжение - от существующих сетей водоснабжения. Горячее водоснабжение – от автономного поквартирного котла. Водоотведение - в существующие канализационные сети. Теплоснабжение – теплогенераторы (автоматизированные котлы). Электроснабжение - от существующих сетей электроснабжения. Газоснабжение — от существующих сетей газоснабжения. Вентиляция — приточно-вытяжная. Телефонизация – не предусмотрена. Кондиционирование – не предусмотрено. Мусоропровод – не предусмотрен. Устанавливаются телевизионные антенны, (без разводки по квартире) радиофикация с установкой радиорозеток. Лифт грузопассажирский г/п 630 кг.

Застройщик

\_\_\_\_\_/С.С. Емельянов/

Участник

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

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник(и) \_\_\_\_\_

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору 405-1-\_\_\_ участия в долевом строительстве  
жилья от \_\_\_\_\_ 2017 г.

### ГРАФИК ВНЕСЕНИЯ

денежных средств гр. \_\_\_\_\_ в счет оплаты квартиры № \_\_\_\_\_, расположенной  
по адресу: Волгоградская область, Волгоград, Краснооктябрьский район, ул. Высокая, 28.  
Жилой дом № 1

	Сумма	Дата
1 взнос	_____ (_____) рублей	Не позднее «___» _____ 2017г.
Итого	_____ (_____) рублей	

**Застройщик** \_\_\_\_\_ /С.С. Емельянов/

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

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник(и) \_\_\_\_\_