

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ \_\_\_\_\_

город Волгоград, РФ

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Риэлти Групп»** (сокращенное наименование: ООО «Риэлти Групп»), именуемое в дальнейшем **Застройщик**, , учрежденное и действующее по законодательству Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 1053477321138, дата присвоения ОГРН - 25 ноября 2005 года, регистрирующий орган – Межрайонная инспекция ФНС № 9 по Волгоградской области, в лице Генерального директора Сафонова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ (Фамилия Имя Отчество)**, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт *серия, номер, дата выдачи, кем выдан, код подразделения*, место рождения: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, адрес регистрации \_\_\_\_\_, адрес фактического проживания \_\_\_\_\_, действующий от своего имени и в своих интересах, именуем\_\_ в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили Настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1.1. Договор** - означает настоящий Договор долевого участия со всеми документами и приложениями, поименованными в нем, дополнительными соглашениями и иными документами, не поименованными в нем, но составленными в соответствии с настоящим Договором и во исполнение настоящего Договора, регламентирующий отношения между Сторонами, определенными в настоящем договоре и определяющий взаимные права, обязанности и ответственность Сторон, заключивших его.

**1.2. Застройщик** – означает **Общество с ограниченной ответственностью «Риэлти Групп»** (сокращенное наименование: **ООО «Риэлти Групп»**) - юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

**1.3. Объект** – означает многоквартирный жилой дом № 2, этажность – 23 этажа, проектирование и строительство которого ведет **Застройщик** по адресу: Волгоград, Дзержинский район, проспект им. Маршала Советского Союза Г.К. Жукова, 110 согласно разрешению на строительство.

**1.4. Участник долевого строительства** – означает физическое или юридическое лицо, денежные средства которого **Застройщик** привлекает для строительства (создания) Объекта на условиях настоящего Договора.

**1.5. Объект долевого строительства** (равнозначный термин – **Квартира**) – означает жилое помещение, указанное в пункте 3.2 настоящего Договора, подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящееся с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**, а также долю в праве на общее имущество. Право общей долевой собственности не возникает на кладовые помещения, расположенные в подвале **Объекта**, и нежилые помещения 1-го этажа.

**1.6. Земельный участок** – означает земельный участок (кадастровый номер 34:34:030070:3111, площадь - 7 742,0 м<sup>2</sup>), расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, пр-кт им. Маршала Советского Союза Г.К. Жукова, 110, на котором **Застройщик** осуществляет строительство **Объекта**. Земельный участок используется **Застройщиком** на основании Договора аренды земельного участка № 833-В от 23 сентября 2013 года.

**1.7. Акт приема-передачи** – означает подписанный Сторонами документ, который подтверждает передачу **Застройщиком** и приемку **Участником долевого строительства Объекта долевого строительства**, определенного настоящим Договором.

**1.8. Проектная площадь** – означает ориентировочную площадь **Объекта долевого строительства**, определенную в проектной документации **Объекта**.

**1.9. Орган технической инвентаризации** – означает организацию, осуществляющую технический учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимости.

**1.10. Фактическая площадь** – площадь **Объекта долевого строительства** согласно данным технической инвентаризации, проведенной **Органом технической инвентаризации** по окончании строительства.

**1.11. Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства Застройщику** в рамках целевого финансирования для строительства (создания) **Объекта долевого строительства**.

**Цена договора** определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) **Объекта долевого строительства** и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_

**1.12. Федеральный закон** – означает Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего договора:**

- получено Разрешение на строительство от 03 июня 2016 года № RU 34301000-107/Д/14, выданное Администрацией Волгограда;

- оформлено право пользования земельным участком на основании Договора аренды земельного участка № 833-В от 23 сентября 2013 года;

- опубликована и размещена Проектная декларация в соответствии с требованиями законодательства РФ на сайте [www.georg34.ru](http://www.georg34.ru).

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**3.1. Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить **Объект**, имеющий строительный (предварительный) адрес: Российская Федерация, Волгоградская область, город Волгоград, проспект им. Маршала Советского Союза Г.К.Жукова, 110 на Земельном участке, и после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства**, определенный Договором, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять **Объект долевого строительства** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**.

**3.2. Объектом долевого строительства** является жилое помещение – **Квартира** (по проекту № \_\_\_\_\_) проектной площадью \_\_\_\_\_ квадратных метра (в том числе с учетом летних помещений и соответствующих коэффициентов в соответствии с правовыми актами РФ \_\_\_\_\_ квадратных метра), на \_\_\_\_\_ этаже. Место расположения Объекта долевого строительства, планировка и его технические характеристики указаны в Приложениях №№ 1-2 к настоящему Договору.

**3.3. Объект долевого строительства** передается **Застройщиком Участнику долевого строительства по Акту приема – передачи**. Бремя содержания **Квартиры**, а также риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** с момента ее передачи **Застройщиком Участнику долевого строительства** несет последний.

## 4. ФОРМА ДОГОВОРА

**4.1.** Настоящий договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**4.2.** Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему **Участник долевого строительства** и **Застройщик** несут самостоятельно в размерах, установленных законодательством РФ.

## 5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**5.1.** Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию. **Застройщик** обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта** не позднее **IV квартала 2018 года** и передать **Квартиру Участнику долевого строительства** в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

**5.2.** Передача **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** осуществляется в течение 3 (трех) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**, по подписываемому Сторонами **Акту приема - передачи**, в порядке, установленном статьей 8 **Федерального закона**.

**5.3.** В случае если строительство **Объекта** будет завершено ранее предусмотренного пунктом 5.1 настоящего Договора срока, **Застройщик** вправе передать **Квартиру Участнику долевого строительства** досрочно по **Акту приема - передачи** после его уведомления надлежащим образом в порядке и сроки, установленные пунктами 5.2 и 5.4 настоящего Договора.

**5.4. Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства **Объекта** и готовности **Квартиры** к передаче, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения принять **Объект долевого строительства** по **Акту приема - передачи**. Уведомление о готовности **Квартиры** направляется **Участнику долевого строительства** заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в Разделе 15 настоящего Договора, либо вручается лично под расписку.

**5.5.** При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в  
**Застройщик:** \_\_\_\_\_ **Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_

предусмотренный пунктом 5.4 настоящего Договора срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** (за исключением случая, указанного в пункте 5 статьи 8 **Федерального закона**) **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче **Объекта долевого строительства**. При этом бремя содержания **Объекта долевого строительства** и риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признаются перешедшими к **Участнику долевого строительства** со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего Акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**. Указанные меры применяются **Застройщиком**, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником долевого строительства** сообщения о завершении строительства **Объекта** и о готовности Квартиры к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу.

## 6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

**6.1. Застройщик** в соответствии со статьей 12.1 **Федерального закона** берет на себя обязательство до момента государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечить исполнение обязательств по Договору залогом, а также одним из способов, предусмотренных пунктом 2 статьи 12.1 **Федерального закона**, а именно: поручительством банка либо страхованием гражданской ответственности **Застройщика**.

## 7. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

**7.1. Цена договора** составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, НДС не облагается, исходя из стоимости одного квадратного метра площади **Квартиры** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, НДС не облагается. При этом цена договора исчисляется в полных рублях (сумма менее 50 копеек отбрасывается, сумма 50 копеек и более округляется до рубля). В цену настоящего Договора включены средства на возмещение затрат на строительство **Объекта**, в том числе **Объекта долевого строительства**, проектно-сметную документацию, проценты по кредиту, на снос и расселение, дополнительные обременения в пользу государственной власти и органов местного самоуправления и иных затрат в соответствии с действующим законодательством, а также затрат на выполнение работ по монтажу оборудования в **Квартире** согласно Приложению № 2 к Договору, и вознаграждение **Застройщика**.

Цена одного квадратного метра площади является фиксированной и изменению не подлежит.

Все расчеты по Договору осуществляются в валюте Российской Федерации - российских рублях.

**7.2.** Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** либо путем внесения денежных средств в кассу **Застройщика** в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора.

**7.3.** Денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) **Объекта**, в том числе **Объекта долевого строительства**, подлежат использованию **Застройщиком** исключительно для целей, связанных со строительством (созданием) **Объекта**.

Вознаграждением за услуги **Застройщика** по настоящему Договору признается разница между Ценой договора и фактическими затратами на строительство (создание) **Объекта долевого строительства**, в т.ч. НДС нет. Денежные средства на оплату услуг **Застройщика** подлежат использованию **Застройщиком** по своему усмотрению.

**7.4.** Если фактическая площадь **Квартиры** по результатам обмера **Органом технической инвентаризации** отклонится в большую или меньшую сторону не более чем на 5 % (пять процентов) от площади, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, то **Цена договора** не подлежит перерасчету и остается неизменной.

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**, указанной в пункте 7.1 настоящего Договора.

**7.5.** **Объект долевого строительства** передается **Участнику долевого строительства** только после полной оплаты **Цены договора**.

**7.6.** Факт оплаты **Участником долевого участия** **Цены договора** может подтверждаться:

- выпиской банка **Застройщика** о поступлении денежных средств на расчетный счет;

- платежным поручением с отметкой банка об исполнении;
- приходными ордерами, выданными **Застройщиком** **Участнику** долевого строительства при внесении денежных средств в кассу **Застройщика**, или банковской квитанцией;
- актом зачета взаимных требований.

## 8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

**8.1. Квартира** должна соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ в сфере строительства.

**8.2.** Гарантийный срок для **Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого **Объекта долевого строительства**, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику** долевого строительства по **Акту приема-передачи**.

**8.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства**, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого **Акта приема-передачи** или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

**8.4. Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они возникли вследствие нормального износа такого **Объекта долевого строительства** или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами, а также возникшие вследствие выполнения **Участником долевого строительства** в течение гарантийного срока в **Объекте долевого строительства** работ (перепланировка, реконструкция и/или переустройство) без получения в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ и нормативными актами города Волгограда, соответствующего разрешения на выполнение указанных работ в компетентных органах, проектной организации, управляющей компании, ТСН (товарищество собственников недвижимости).

## 9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 9.1. Застройщик обязуется:

9.1.1. С привлечением третьих лиц осуществить строительство (создание) **Объекта**, и после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать **Участнику долевого строительства** по **Акту приема - передачи Квартиру** при условии выполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

9.1.2. Передать **Участнику долевого строительства Квартиру**, качество которой соответствует условиям Договора и требованиям проектной документации.

9.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые **Участником долевого строительства**, для строительства (создания) **Объекта** в соответствии с проектной документацией.

9.1.4. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

9.1.5. Обязательства **Застройщика** по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами **Акта приема-передачи Квартиры** либо с момента составления **Застройщиком** в порядке, установленном пунктом 5.5. настоящего Договора одностороннего Акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

### 9.2. Участник долевого строительства обязуется:

9.2.1. В случае изменения паспортных данных, почтовых, платежных и других реквизитов в течение 3 (трех) рабочих дней известить об этом **Застройщика** путем направления в его адрес для корреспонденции заказного письма с уведомлением.

9.2.2. Уплатить **Цену договора** в размере, порядке и сроки, установленные разделом 7 настоящего Договора. Нарушение сроков и сумм оплаты **Цены договора**, установленных Договором по обоюдному согласию Сторон, признается нарушением существенного условия Договора и предоставляет право **Застройщику** в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть заключенный Договор.

9.2.3. Принять **Квартиру** по **Акту приема-передачи** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от **Застройщика** уведомления о готовности **Квартиры** к передаче. **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства**, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если **Объект долевого строительства** построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества **Объекта долевого**

строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **Участник долевого строительства** по своему выбору вправе потребовать от **Застройщика**:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 4) отказаться от исполнения договора в случае существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства**.

**Участник долевого строительства** до подписания **Акта приема-передачи** или иного документа о передаче **Квартиры** вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** вышеназванным требованиям и отказаться от подписания **Акта приема-передачи** или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** до исполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных частью 2 [статьи 7 Федерального закона](#).

9.2.4. В случае перепланировки **Квартиры** до регистрации права собственности на нее, **Участник долевого строительства** несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, прочие), возникшие по этой причине у **Застройщика**, в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

## 10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

**10.1.** До момента полной оплаты цены настоящего Договора уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору допускается только с письменного согласия **Застройщика**.

После осуществления **Участником долевого строительства** полной оплаты **Цены договора** согласия **Застройщика** на уступку прав требований по Договору не требуется.

Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами **Акта приема-передачи** или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

В течение 3 (трех) календарных дней с момента уступки **Участником долевого строительства** прав требований по Договору **Участник долевого строительства** обязан уведомить об уступке прав требований страховую компанию, в которой **Застройщиком** произведено страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства** по Договору в порядке, установленном статьей 15.2 [Федерального закона](#).

**10.2.** В случае неуплаты **Участником долевого строительства** **Цены договора** **Застройщику** уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по регистрации несет **Участник долевого строительства** и (или) новый участник долевого строительства.

**10.3.** С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней представить **Застройщику** подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации.

## 11. СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

**11.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

**11.2.** Настоящий Договор может быть в любое время расторгнут по взаимному соглашению сторон.

**11.3.** Стороны имеют право изменить условия настоящего договора путём подписания дополнительного соглашения к нему.

**11.4.** **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора при наступлении любого из нижеперечисленных случаев:

11.4.1. В случае неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства** в срок, превышающий установленный пунктом 5.2 Договора срок на два месяца;

11.4.2. В случае если **Объект долевого строительства** построен **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, установленных действующим законодательством РФ, приведшими к ухудшению качества **Объекта долевого строительства**, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования;

11.4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства**;

11.4.4. В случае, если срок окончания строительства **Объекта**, указанный в пункте 5.1 настоящего Договора, затягивается по вине **Застройщика** более чем на 6 (шесть) месяцев;

11.4.5. В других случаях, предусмотренных законодательством РФ.

**Застройщик** в случае досрочного прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня прекращения Договора обязан возратить **Участнику долевого строительства** денежные средства, уплаченные им по настоящему Договору, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**11.5. Застройщик** вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (при условии направления в письменной форме **Участнику долевого строительства** не ранее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты прекращения Договора предупреждения о необходимости погашения **Участником долевого строительства** задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования) в случае просрочки **Участником долевого строительства** внесения любого из платежей, предусмотренных пунктом 7.2 Договора, более чем 2 (два) месяца.

В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** по настоящему Договору, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

## 12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

**12.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, несет перед другой стороной ответственность, предусмотренную Федеральным законом.

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

**13.1.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или исполнение ненадлежащим образом своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств).

**13.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относят:

- явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие исполнению обязательств, взятых Сторонами на себя согласно Договору, в том числе строительства (создания) Объекта;

- пожары;

- техногенные катастрофы;

- нормативные и ненормативные акты органов государственной власти и управления, а также их действия и бездействие, препятствующее выполнению Сторонами условий настоящего Договора;

- забастовки, боевые действия, террористические акты;

- другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**13.3.** Срок выполнения обязательств по Договору в случае наступления форс-мажорных обстоятельств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия форс-мажорных обстоятельств.

**13.4.** Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влияния на исполнение настоящего Договора в письменной форме.

## 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**14.1.** Отношения **Застройщика** и **Участника долевого строительства**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

**14.2.** Споры Сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности согласно законодательству РФ.

**14.3.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются в том же порядке, что и Договор и являются его неотъемлемой частью.

**14.4.** Все уведомления, извещения, сообщения являются надлежащими, если они направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручены лично под расписку.

**14.5.** **Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) персональных данных **Участника долевого строительства**, указанных в настоящем Договоре, а именно: для заключения договора долевого участия в строительстве, для заключения дополнительных соглашений, соглашение о расторжении, а также для составления иных документов, связанных с приобретением и оформлением в собственность объектов недвижимости, для ведения реестров и различных видов отчетных форм.

**14.6.** **Участник долевого строительства** настоящим дает согласие **Застройщику** на межевание земельного участка с кадастровым номером 34:34:030070:3111 площадью 7 742,0 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, пр-кт им. Маршала Советского Союза Г.К. Жукова, 110 (изменение границ в связи с увеличением/уменьшением площади земельного участка, связанное с разделением/преобразованием земельного участка), на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный участок, регистрацию права на вновь образованный (ые) земельный (ые) участок (ки).

**Участник долевого строительства** дает **Застройщику** согласие на ипотеку права аренды указанного выше земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и/или иных лиц, а также на прекращение ипотеки в пользу **Участника долевого строительства** на образовавшиеся при

**Застройщик:** \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_



Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2017 года

этом земельные участки (при условии установленной пунктом 1 статьи 13 **Федерального закона** в пользу **Участника долевого строительства** ипотеки права аренды участка, предназначенного для строительства Объекта, в составе которого будет находиться **Объект долевого строительства**, на который у **Участника долевого строительства** возникает право собственности).

**14.7.** Стороны констатируют, что настоящий Договор является отражением договоренности и воли Сторон, и в случае признания отдельных его положений несоответствующими действующему законодательству РФ, этот факт не будет являться подтверждением недействительности Договора в целом.

**14.8.** Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, идентичных по содержанию и имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны Договора, а третий экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**14.9. Нижеперечисленные Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть:**

Приложение № 1 - План этажа с выделенным на нем **Объектом долевого строительства**;

Приложение № 2 – Техническое описание **Объекта долевого строительства**.

## 15. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик: ООО «Риэлти Групп»**

400050, Волгоград, Центральный р-н, ул. им. Ткачева, 20Б.

ИНН 3442080632 ОГРН 1053477321138 КПП 344401001

Р/с 40702810201090067923 ФИЛИАЛ МОРСКОГО БАНКА (ОАО) В Г.НОВОРОССИЙСК

к/с 30101810900000000702 БИК 040395702

Тел./факс (8442) 60 25 25/60 25 20

Электронная почта: georg34@realtygroup.ru

**Генеральный директор ООО «Риэлти Групп»** \_\_\_\_\_

**Сафонов А.В.**

**Участник долевого строительства:**



Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2017 года

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**ПЛАН**  
этажа с выделенным на нем Объектом долевого участия

Этаж - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Количество комнат –

Общая площадь –

Номер квартиры -

\* Объект долевого строительства выделен линией

«СОГЛАСОВАНО»

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
ООО «Ризлти Групп»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/А.В. Сафонов/

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

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





**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА/ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Описание Объекта.**

**Адрес размещения Объекта (строительный адрес):**

Российская Федерация, город Волгоград, Дзержинский район, проспект им. Маршала Советского Союза Г.К. Жукова, 110.

**Назначение Объекта:** многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями.

**Этажность:** 23.

**Общая площадь Объекта:** \_\_\_\_\_ квадратных метров. Проектная площадь Объекта является ориентировочной (предварительной).

**Материал наружных стен:**

1-й вариант: монолитный железобетон, минераловатный утеплитель, силикатный кирпич,

2-й вариант: силикатный блок, минераловатный утеплитель, силикатный кирпич.

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон.

**Класс энергоэффективности:** В (высокий).

**Сейсмостойкость:** 6 баллов.

**Мусоропровод:** отсутствует.

**Описание Объекта долевого строительства.**

**Назначение:** Жилое помещение (квартира).

**Этаж:** \_\_\_\_\_.

**Общая площадь (проектная):** \_\_\_\_\_ квадратных метров (в том числе с учетом летних помещений и соответствующих коэффициентов в соответствии с правовыми актами РФ \_\_\_\_\_ квадратных метров). Проектная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной (предварительной).

Количество комнат: \_\_\_\_\_, в том числе: \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров, \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров, \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров.

Помещения вспомогательного использования: \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров, \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров, \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров.

**В рамках настоящего Договора внутренняя отделка не осуществляется.**

**Виды работ, выполняемые Застройщиком в Объекте долевого строительства:**

- Установка окон пластиковых со стеклопакетом с установкой подоконных досок пластиковых;
- Установка входной двери деревянной глухой;
- Полы - железобетонная монолитная плита;
- Внутренние перегородки согласно проекту, не оштукатурены;
- Потолок - железобетонная монолитная плита;
- Полы в санузлах - гидроизоляция и ц/песчаная стяжка
- Водопровод - ввод в квартиру без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов, установка счетчика учета воды;
- Горячее водоснабжение - ввод в квартиру без внутриквартирной разводки, установка счетчика учета горячей воды;
- Канализация - ввод в квартиру без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов;
- Отопление - полная разводка с установкой приборов отопления согласно проекту;
- Вентиляция - полностью по проекту;
- Электроснабжение - разводка до внутриквартирного щитка.

«СОГЛАСОВАНО»

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
ООО «Ризлти Групп»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/А.В. Сафонов/

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