

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____

город Волгоград, РФ

« _____ » _____ 201_ 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 м²), 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.

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, на погашение займов и кредитов при условии, что заемные (кредитные) средства использовались непосредственно на строительство **Объекта**, проценты по займу (кредиту), на снос и расселение, дополнительные обременения в пользу государственной власти и органов местного самоуправления, затрат на выполнение работ по монтажу оборудования в **Квартире** согласно Приложению № 2 к Договору, а также иных затрат (целей использования **Застройщиком** денежных средств **Участника долевого строительства**, определенных статьей 18 **Федерального закона**) 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** 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:

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

- выпиской банка **Застройщика** о поступлении денежных средств на расчетный счет;
- платежным поручением с отметкой банка об исполнении;
- 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**:

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

- 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

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

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 м², 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 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,



Договор участия в долевом строительстве № ____ от _____ 201_ года

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

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 _____ 201_ 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:** 13 805,90 квадратных метра. 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 метра (в том числе с учетом летних помещений и соответствующих коэффициентов в соответствии с правовыми актами РФ _____ квадратных метра). Проектная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной (предварительной).

Количество комнат: _____, в том числе: жилая, площадью _____ квадратных метра, жилая, площадью _____ квадратных метра, жилая, площадью _____ квадратных метра.

Помещения вспомогательного использования: коридор, площадью _____ квадратных метров, санузел, площадью _____ квадратных метров, кухня, площадью _____ квадратных метров, кладовая, 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 «Риэлти Групп»**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Генеральный директор

_____/А.В. Сафонов/

_____/_____/