



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ПРОГРЕСС"**

ОГРН: 1153025004274/ ИНН: 3019016289

Адрес: 414056, РФ, г. Астрахань, ул. Савушкина, д. 6, корп. 7,
помещение 027, кабинет 16

Тел.: 8 (8512) 207-707

г. Астрахань

« 11 » июля 2019г.

ПРИКАЗ № 69

*Об утверждении и введении в действие
в новой редакции типовых форм договоров
участия в долевом строительстве для ЖК «Атмосфера» по ул. Бехтерева*

В связи с вступлением в силу Федерального закона РФ от 27.06.2019г. № 151-ФЗ «В внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и отдельные законодательные акты РФ»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в текст типовых форм договоров участия в долевом строительстве на реализацию жилых помещений (квартиры), на реализацию нежилых помещений (подсобные помещения, машино-места, коммерческие помещения), на реализацию жилых и нежилых помещений (смешанная форма) условие о привлечении денежных средств участников долевого строительства путем исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
2. Утвердить и ввести в действие с 10.07.2019г.:
 - Типовую смешанную форму договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома согласно Приложению № 1 (квартиры, нежилые помещения);
 - Типовую форму договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома на приобретение жилых помещений согласно Приложению № 2 (квартиры);
 - Типовую форму договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома на приобретение нежилых помещений согласно Приложению № 3 (подсобные помещения, машино-места, коммерческие помещения).
3. Установить ответственным за подготовку договоров по реализации жилых и нежилых помещений по типовым формам и соблюдения единообразия в

использовании типовых форм договоров участия в долевом строительстве начальника отдела по продажам ЖК «Атмосфера».

4. Установить ответственным за правильное заполнение договоров участия в долевом строительстве по типовым формам, в том числе приложений, менеджера по продажам ЖК «Атмосфера», специалиста по договорной работе ООО «Прогресс».
5. В связи с наличием обязательства перед банком, предоставившим целевой кредит на строительство объекта, согласовывать условия договоров участия в долевом строительстве, поручить начальнику отдела продаж ЖК «Атмосфера» обеспечить обязательное согласование с юридическим отделом внесения изменений в договора участия в долевом строительстве в случае необходимости внесения изменений в существенные условия договора (внутренняя инициатива/ инициатива клиента/ инициатива стороннего банка¹).
6. Поручить начальнику юридического отдела осуществить размещение типовых форм договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома для жилых и нежилых помещений в личном кабинете ЕИСЖС в порядке и сроки, установленные законодательством РФ;
7. Поручить начальнику ИТ-отдела обеспечить своевременное сопровождение процедуры размещения типовых форм договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома для жилых и нежилых помещений в личном кабинете ЕИСЖС;
8. Поручить руководителю проекта ЖК «Атмосфера» обеспечить размещение актуальных типовых форм договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома для жилых и нежилых помещений на сайте Застройщика;
9. Начальнику отдела делопроизводства ознакомить заинтересованных лиц согласно листа ознакомления с содержанием настоящего приказа.
10. Общий контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя директора по продажам ООО «Прогресс».

Директор ООО «Прогресс»



А.Ю. Черничкин

СОГЛАСОВАНО:

Начальник юридического отдела

(подпись)

И.А. Пряхина

11.04.2019
(дата)

¹ Под сторонним банком понимается кредитная организация, предоставляющая денежные средства участнику долевого строительства для приобретения объекта долевого строительства, но не выдающая Застройщику целевой кредит на строительство объекта долевого строительства.

Список сотрудников на ознакомление с приказом № 69 от « 11 » 07 2019г. «Об утверждении и введении в действие в новой редакции типовых форм договоров участия в долевом строительстве для ЖК «Атмосфера» по ул. Бехтерева

Должность	ФИО ответственного лица
Заместитель директора по ОПВ	Чиркова И.А.
Руководитель проекта ЖК «Атмосфера»	Каверин И.С.
Начальник юридического отдела	Пряхина И.А.
Заместитель начальника юридического отдела	Испусинова А.Н.
Начальник отдела делопроизводства и секретариата	Кириллова К.В.
Начальник отдела маркетинга и рекламы	Юдина О.И.
Заместитель директора по продажам	Юрин Е.Ю.
Начальник отдела продаж ЖК «Атмосфера»	Тарасенко Г.И.
Менеджер отдела продаж ЖК «Атмосфера»	
Специалист по договорной работе (продажи)	Яцентюк О.М.
Начальник ИТ-отдела	Цыбульский С.А.
Специалист по информационным системам	Тебердиев А.А.

**Типовая смешанная форма договора участия в долевом строительстве
многоквартирного дома (квартиры, нежилые помещения)**

**ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Астрахань

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», находящееся по адресу: 414056, г. Астрахань, ул. Савушкина, 6, корп. 7, помещение 027, кабинет 16, ОГРН 1153025004274, ИНН 3019016289, КПП 301901001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Черничкина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, являющееся членом Ассоциации - региональное отраслевое объединение работодателей саморегулируемая организация «Астраханские строители» с 09.11.2017г. (согласно Выписки из протокола от 09.11.2017г. № 67/2017 заседания Коллегии Ассоциации-регионального отраслевого объединения работодателей саморегулируемой организации «Астраханские строители») с регистрационным номером-517, с одной стороны и

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны,

руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. «**Дом**» – Жилой многоквартирный 19-ти этажный дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани (**Жилой дом 1- II, II этап строительства «Жилого комплекса по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани»**)

1.2. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира) и (или) нежилое помещение и (или) предназначенные для размещения транспортных средств части здания (машино-места), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. «**Проектная площадь Объекта долевого строительства**» – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом. Проектная площадь и номер объекта долевого участия являются условными и подлежат уточнению после изготовления технического паспорта на Дом.

1.4. «**Фактическая площадь Объекта долевого строительства**» - площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом, осуществляющим учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (БТИ).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 30:12:000000:388, площадью 56 113 (пятьдесят шесть тысяч сто тринадцать) кв.м. жилой

многоквартирный дом (далее – «Дом»), расположенный по строительному адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бехтерева, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства следующие помещения:

<i>№ п/п</i>	<i>Этаж</i>	<i>№ помещения по проекту</i>	<i>Кол-во комнат</i>	<i>Проектная площадь помещения, кв.м.</i>	<i>Вид помещения (жилое/нежилое/машино-место)</i>	<i>Стоимость</i>
1						
2						

а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объекты долевого строительства в собственность.

2.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.3. Основанием для заключения данного договора является:

- Разрешение на строительство № 30-RU30301000-38-2018, выданное администрацией муниципального образования «Город Астрахань» 03.05.2018г.;

- Право аренды Застройщика на земельный участок, площадью 56 113 (пятьдесят шесть тысяч сто тринадцать) кв.м., с кадастровым номером 30:12:000000:388, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого комплекса, расположенный по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бехтерева на основании договора аренды № 27 от 27.02.2007г., соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 10.04.2018г.;

- Проектная декларация от «28» мая 2018 г., размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф> в соответствии со ст. 23.3 Закона 214-ФЗ;

2.4. Указанные в договоре адреса Объектов являются строительными адресами. После сдачи Дома в эксплуатацию ему, в установленном законом порядке, присваивается почтовый адрес, в связи с чем возможно изменение номера помещений по проекту, указанных в таблице п. 2.1. настоящего договора.

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – ____ года. Срок передачи помещений Участникам долевого строительства составляет 4 (четыре) месяца со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.6. Объекты передаются Застройщиком Участнику долевого строительства в качественном состоянии, соответствующем проектной декларации Дома, в следующей степени готовности:

2.6.1. Жилое помещение:

- входная дверь с замком (металлическая, производство Россия);
- оконное остекление с применением стеклопакетов, ПВХ профилей, с отливами;
- межкомнатные и перегородки санузлов, наружные ограждающие конструкции (периметр Квартиры);
- на стены нанесена штукатурка (кроме пазогребневых плит);
- установка системы индивидуального отопления (газовый отопительный котел, разводка системы отопления по квартире с установкой радиаторов);
- устройство сетей электроснабжения, а именно: Щит электрический, электрическая розетка под газовый отопительный котел;
- квартиры оборудуются стояками холодного водоснабжения и канализации.

2.6.2. Нежилое помещение:

- входная дверь с замком (металлическая, производство Россия);
- внутренние ограждающие конструкции (периметр Объекта);

- на стены нанесена штукатурка (кроме пазогребневых плит);
- устройство сетей электроснабжения, а именно освещение.

Технические характеристики Жилого дома приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф>.

2.7. До подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объектов долевого строительства условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства (Приложение № 3).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1.1. Стоимость жилого помещения определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади жилого помещения. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016г. № 854/пр.

Единицей общей площади жилого помещения (общей приведенной площади), являющегося объектом долевого строительства, определен 1 (один) квадратный метр. Средняя цена 1 (одного) квадратного метра площади объекта долевого строительства составляет: _____ рублей _____ копеек. Площадь жилого помещения – _____ кв. м, в связи с чем стоимость жилого помещения составляет _____ рублей _____ копеек (НДС не облагается).

3.1.2. Стоимость нежилого помещения и (или) машино-места определена как фиксированная величина и составляет _____ рублей _____ копеек (НДС не облагается).

3.1.3. **Цена договора складывается из стоимости жилого и нежилого помещения и (или) машино-места, указанных в пп. 3.1.1.-3.1.2., и составляет _____ рублей _____ копеек (НДС не облагается).**

3.2. После завершения строительства и проведения первичной инвентаризации жилых и нежилых помещений цена договора, определенная в п. 3.1. договора подлежит перерасчету в случаях, предусмотренных пп. 3.3. – 3.6. договора без заключения дополнительного соглашения к договору. При этом корректировка цены договора не является изменением условий договора долевого участия, а производится в рамках исполнения сторонами его условий. Стороны установили, что пределом допустимого изменения площади по каждому объекту (отклонение фактической площади от проектной) является 1 (один) кв. м включительно.

3.3. В случае отклонения фактической площади объекта долевого строительства свыше допустимого предела, перерасчет цены, предусмотренный п. 3.2. настоящего договора, осуществляется с вычетом из разницы фактической и проектной площадей объекта допустимого значения изменения площади объекта.

3.4. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь Объекта долевого строительства менее, чем на 1 кв.м. включительно, перерасчет цены Договора не производится. В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь Объекта долевого строительства более, чем на 1 кв.м., Стороны производят перерасчет цены Договора исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

3.5. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату разницы между фактической площадью и проектной площадью исходя из установленной договором

средней стоимости 1 кв.м. в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего Уведомления. К уведомлению прикладывается заключение организации, уполномоченной осуществлять первичную инвентаризацию жилых и нежилых помещений введенного в эксплуатацию Дома.

3.6. В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно проектной площади Объекта долевого строительства менее чем на 1 кв.м. включительно, перерасчет Цены Договора не производится.

В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м., стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

3.7. Застройщик обязуется возместить разницу, указанную в п. 3.6. договора, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента выявления отклонения фактической площади объекта от проектной площади.

Моментом выявления отклонения фактической площади от проектной является дата поступления в адрес Застройщика технического паспорта на многоквартирный жилой дом, подготовленный по итогам проведения первичной инвентаризации жилых и нежилых помещений.

3.8. Цена Договора, указанная в п.3.1.3. настоящего Договора, уплачивается Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре в следующем порядке:

3.8.1. Сумму в размере _____ рублей ____ копеек Участник долевого строительства обязуется оплатить после государственной регистрации данного Договора в течение 3-х рабочих дней за счет _____ средств*.

3.8.2. Оплата цены по настоящему договору производится Участником долевого строительства, путем безналичного перечисления денежных средств в рублях РФ на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 12.2, с соблюдением требований п. 11.1. Настоящего договора, либо зачетом встречных однородных требований.

3.9. Возмещение денежных средств, предусмотренное пп. 3.6. - 3.7. настоящего договора, осуществляется Застройщиком путем их перечисления на счет Участника долевого строительства, указанный в п. 12.2. договора.

3.10. По требованию Участника стороны составляют и подписывают Акт/Акты о частичной/полной оплате цены Договора, в которых отражают размер суммы, оплаченной Участником по настоящему Договору, количество квадратных метров, права на которые Участником были оплачены, а также идентифицирующие признаки объекта, права на которые перешли к Участнику после оплаты.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.5., 3.6. настоящего Договора.

4.1.2. Застройщик обязуется собственными силами, либо с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством РФ, выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома, вводу его в эксплуатацию.

4.1.3. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

4.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленное предложение от Участника долевого строительства в установленный срок 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, Застройщик считает, что согласие на предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

4.1.6. Инженерные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), созданные одновременно с возведением многоквартирного жилого дома, расположенные от внешней стены многоквартирного жилого дома до точки подключения к сетям ресурсоснабжающей организации, а так же иные объекты, расположенные в границах земельного участка и предназначенные для обслуживания дома, входят в состав общего имущества собственников помещений дома и подлежат передаче Застройщиком собственникам помещений многоквартирного дома после ввода объекта в эксплуатацию.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семи) банковских дней с момента его подписания.

4.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 3. настоящего Договора.

4.2.3. Участник после выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора имеет право с письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика. В случае заключения договора уступки прав требования Объекта долевого строительства, Участник обязуется письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

4.2.4. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.5. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом) в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи.

4.2.6. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком

информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 12 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

4.3. Права Застройщика:

4.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 4.2.4. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия объекта долевого строительства.

4.3.3. Застройщик вправе в любое время и по своему усмотрению вносить изменения в проектную документацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, если такие изменения не являются существенными.

4.4. Права Участника долевого строительства:

4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21, 23.3 Закона 214-ФЗ.

4.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом РФ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его условиям договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема – передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

6.5. Гарантийный срок для оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требования технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства

Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.4. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Объекта долевого строительства переходят к Участнику долевого строительства.

7.5 В случае нарушения ограничительного условия настоящего договора на заключение договора уступки права требования (цессии) без предварительного письменного согласия Застройщика, Застройщик вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 50 (Пятьдесят) процентов от суммы долевого взноса, предусмотренного настоящим договором, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

7.6. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что:

- в соответствии со ст. 2 Федерального закона РФ от 29.07.2017г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее 218-ФЗ) - создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

- обязанность Застройщика по исполнению обязательств по передаче жилых помещений обеспечивается обязательными отчислениями (взносов) Застройщиков в компенсационный фонд в соответствии со ст. 10 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

- размер обязательных отчислений (взносов) Застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения (далее - величина взноса).

- средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

- на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

- на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

- на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

- выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

- выплата возмещения гражданину - участнику долевого строительства по договору (договорам) участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены такого договора, но не более предельной суммы возмещения, определяемой как произведение общей площади всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилком доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, подлежащих передаче гражданину -

участнику долевого строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации.

- физическое лицо, которое приобрело у юридического лица - участника долевого строительства право требования по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому договору.

8.2. Участник подтверждает, что ему известно о несоответствии Уставного капитала Застройщика требованиям п.1 части 2 ст.3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и заключении в связи с этим договора поручительства № 30АА0788371 от 28.05.2018г. по которому поручитель - ООО «ВК-Альянс» обязывается перед Участниками отвечать за исполнение Застройщиком его обязательств по настоящему договору, и что Участник ознакомлен с условиями договора поручительства по обязательствам Застройщика, а также со сведениями о поручителе - ООО «ВК-Альянс» до заключения договора участия в долевом строительстве.

8.3. Отделочные и специальные работы в **Объекте долевого строительства**, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы на **Объект долевого строительства** осуществляет Участник долевого строительства за свой счет.

8.4. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку внутренних помещений **Объекта долевого строительства**, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство **Объекта долевого строительства**, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

8.5. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

8.6. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

8.7. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства.

8.8. Оформление права собственности на **Объект долевого строительства** не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.9. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданный ему **Объект долевого строительства** только после полной оплаты Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу **Объекта долевого строительства** по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке при уклонении Участника долевого строительства от принятия **Объекта долевого строительства**.

В случае, если Цена Договора на момент передачи **Объекта долевого строительства** Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства

Объект долевого строительства с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

8.10. Право владения и пользования **Объектом долевого строительства**, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

8.11. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

8.12. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка под Объектом, указанным в п.2.1 настоящего Договора, что определено Приложением № 2 к настоящему договору.

8.13. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что в соответствии со ст. 12.1 Закона 214-ФЗ одним из способов обеспечения исполнения Застройщиком обязательств является залог.

8.14. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что в соответствии со ст. 4 Закона 214-ФЗ условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Законом 214-ФЗ.

9.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

9.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, бездействие уполномоченного органа власти, приведшие к нарушению исполнения условий Договора, а также изменения действующего законодательства.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или

несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

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

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

11.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору и их передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

11.3. Приложения № 1, № 2, № 3, № 4 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 12 настоящего Договора. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке в районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области.

11.7. Настоящий Договор составлен в **3 (трех)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Настоящим Участник заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.02.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

11.9. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11.10. Договор участия в долевом строительстве, подписанный оттиском факсимильного воспроизведения подписи уполномоченного лица Застройщика с помощью средств механического копирования (факсимиле), будет иметь равную юридическую силу, как при подписании договора участия в долевом строительстве собственноручной подписью уполномоченного лица Заказчика.

11.11. Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. В случае изменения адреса местонахождения (для юридических лиц), адреса регистрации (для физических лиц), почтового адреса (для юридических и физических лиц) или банковских реквизитов, указанных в п. 12.2. в момент заключения Договора, Стороны обязаны не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких изменений уведомить об этом друг друга в письменном виде путем направления почтового сообщения с уведомлением о вручении.

12.2. Реквизиты Сторон:

«Застройщик»

ООО «Прогресс»

Юридический и фактический адрес:

РФ, Астраханская область, гор. Астрахань, ул.

Савушкина, д.6, к.7, пом. 027, каб. 16.

ИНН: 3019016289, КПП: 301901001

ОГРН: 1153025004274

банка: Астраханское отделение № 8625

Сбербанка России ОАО

Р/с: 40702810005000002692

К/с: 30101810500000000602

БИК: 041203602

«Участник долевого строительства»:

Директор

_____ /А.Ю. Черничкин/

_____ / _____ /

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № _____ от «___» _____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА

Адрес объекта:

<i>этаж</i>	<i>№ помещения по проекту</i>	<i>Кол-во комнат</i>	<i>Проектная площадь кв.м.</i>	<i>Вид помещения (жилое/нежилое/машино-место)</i>

Экспликация помещений

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № ____ от « ____ » ____ 20 ____ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

СОГЛАСИЕ
участника долевого строительства на
изменение характеристик земельного участка по ул. Бехтерева в Кировском районе
г. Астрахани с кадастровым номером 30:12:000000:388

1. Характеристики земельного участка, расположенного по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани, с кадастровым номером 30:12:000000:388, общей площадью 56 113 кв. м., могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства.
2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего договора долевого участия и п. 1 настоящего Согласия, когда такое изменение связано с разделом земельного участка по усмотрению Застройщика, разделом участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом (Объектами), в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.
3. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1. Настоящего Согласия, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на расторжение договора аренды № 27 от 27.02.2018г., на регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового Участника долевого строительства не требуется.
4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, п. 1 настоящего Согласия), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.
5. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, в п.1 настоящего Согласия, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст. 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект, на котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.
6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора и п. 1 настоящего Согласия залог вновь

образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ. Залог прекращается с даты государственной регистрации права аренды Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, о чем Застройщик при необходимости вправе подать соответствующее заявление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

7. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора и в п.1 настоящего Соглашения, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем Приложении. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего Соглашения распространяются на Нового Участника долевого строительства.

«Застройщик»

ООО «Прогресс»

Юридический и фактический адрес:

РФ, Астраханская область, гор. Астрахань, ул.

Савушкина, д.6, к.7, пом. 027, каб. 16.

ИНН: 3019016289, КПП: 301901001

ОГРН: 1153025004274

банка: Астраханское отделение № 8625

Сбербанка России ОАО

Р/с: 40702810005000002692

К/с: 30101810500000000602

БИК: 041203602

Директор

_____ / А.Ю. Черничкин/

«Участник долевого строительства»:

_____ / _____ /

Приложение № 3
к ДОГОВОРУ № ____ от «__» ____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____
Форма

АКТА НЕСООТВЕТСТВИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г. Астрахань

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», находящееся по адресу: 414056, г. Астрахань, ул. Савушкина, 6, корп. 7, помещение 027, кабинет 16, ОГРН 1153025004274, ИНН 3019016289, КПП 301901001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Черничкина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, являющегося членом Ассоциации - региональное отраслевое объединение работодателей саморегулируемая организация «Астраханские строители» с 09.11.2017г. (согласно Выписки из протокола от 09.11.2017г. № 67/2017 заседания Коллегии Ассоциации-регионального отраслевого объединения работодателей саморегулируемой организации «Астраханские строители») с регистрационным номером-517, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны,

руководствуясь ч. 5 ст. 8 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», п. 2.8. договора долевого участия от «__» _____ 201__ г. № ____ заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором долевого участия от «__» _____ 201__ г. № ____ Застройщик передал Участнику долевого строительства объект(ы) долевого строительства – квартира № ____ / нежилое помещение № ____ фактической площадью ____ кв. м.;

(подчеркивается необходимое)

2. В ходе приёмки объекта(ов) долевого строительства Участником долевого строительства выявлены недостатки:

3. Мнение представителя Застройщика о выявленных недостатках:

(согласие/ не согласие с заявленными недостатками с обоснованием)

От Застройщика:

От Участника долевого строительства

Приложение № 4
к ДОГОВОРУ № ____ от «__» ____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

**Форма
ЗАЯВЛЕНИЯ ОБ ИСПОЛНЕНИИ
ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

г. Астрахань
201_г.

«__» _____

Между мной, _____, и ООО
«Прогресс»

(Ф.И.О. участника долевого строительства)

заключен договор участия в долевом строительстве от «__» _____ 20__ г. № _____,
согласно которому мне в собственность «__» _____ 20__ г. передан объект долевого
строительства _____

(наименование объекта долевого строительства, напр., квартира № __)

«__» _____ 20__ г. я обнаружил

(перечисляются недостатки)

В соответствии со ст. 7 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об
участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов
недвижимости» прошу Вас осуществить осмотр объекта долевого строительства и
выполнить восстановительные работы.

Заявитель:

_____/_____/_____
(Ф.И.О., подпись)

**Типовая форма договора участия в долевом строительстве
многоквартирного дома на приобретение жилых помещений (квартиры)**

**ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Астрахань

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», находящееся по адресу: 414056, г. Астрахань, ул. Савушкина, 6, корп. 7, помещение 027, кабинет 16, ОГРН 1153025004274, ИНН 3019016289, КПП 301901001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Черничкина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, являющееся членом Ассоциации - региональное отраслевое объединение работодателей саморегулируемая организация «Астраханские строители» с 09.11.2017г. (согласно Выписки из протокола от 09.11.2017г. № 67/2017 заседания Коллегии Ассоциации-регионального отраслевого объединения работодателей саморегулируемой организации «Астраханские строители») с регистрационным номером-517, с одной стороны и

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны,

руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. «**Дом**» – Жилой многоквартирный 19-ти этажный дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани (**Жилой дом 1- II, II этап строительства «Жилого комплекса по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани»**)

1.2. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. «**Общая проектная площадь Объекта долевого строительства**» – общая площадь объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений, в том числе: жилых комнат, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования. Общая проектная площадь и номер объекта долевого участия являются условными и подлежат уточнению после изготовления технического паспорта на дом.

1.4. «**Общая Фактическая площадь Объекта долевого строительства**» - сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, в том числе: жилых комнат, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, которая определяется по окончании строительства Дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом, осуществляющим учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (БТИ).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 30:12:000000:388, площадью 56 113 (пятьдесят шесть тысяч сто тринадцать) кв.м. жилой многоквартирный дом (далее – «Дом»), расположенный по строительному адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бехтерева, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства следующие жилые помещения:

<i>№ п/п</i>	<i>Этаж</i>	<i>№ квартиры по проекту</i>	<i>Кол-во комнат</i>	<i>Общая проектная площадь квартиры (с учетом балконов и лоджий с соответствующим понижающим коэффициентом) кв.м.</i>	<i>Стоимость</i>	<i>Примечание</i>
1						

а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объекты долевого строительства в собственность.

2.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.3. Основанием для заключения данного договора является:

- Разрешение на строительство № 30-RU30301000-38-2018, выданное администрацией муниципального образования «Город Астрахань» 03.05.2018г.;

- Право аренды Застройщика на земельный участок, площадью 56 113 (пятьдесят шесть тысяч сто тринадцать) кв.м., с кадастровым номером 30:12:000000:388, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого комплекса, расположенный по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бехтерева на основании договора аренды № 27 от 27.02.2007г., соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 10.04.2018г.;

- Проектная декларация от «28» мая 2018 г., размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф> в соответствии со ст. 23.3 Закона 214-ФЗ;

2.4. Указанный в договоре адрес объекта является строительным адресом. После сдачи Дома в эксплуатацию ему, в установленном законом порядке, присваивается почтовый адрес.

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – ____ года. Срок передачи квартир Участникам долевого строительства составляет 4 (четыре) месяца со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.6. Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства в качественном состоянии, соответствующем проектной декларации Дома, в следующей степени готовности:

- входная дверь с замком (металлическая, производство Россия);
- оконное остекление с применением стеклопакетов, ПВХ профилей, с отливами;
- межкомнатные и перегородки санузлов, наружные ограждающие конструкции (периметр Квартиры);
- на стены нанесена штукатурка (кроме пазогребневых плит);
- установка системы индивидуального отопления (газовый отопительный котел, разводка системы отопления по квартире с установкой радиаторов);
- устройство сетей электроснабжения, а именно: Щит электрический, электрическая розетка под газовый отопительный котел;

- квартиры оборудуются стояками холодного водоснабжения и канализации. Технические характеристики Жилого дома приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф>.

2.7. До подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства (Приложение № 3).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016г. № 854/пр.

Единицей общей площади жилого помещения (общей приведенной площади), являющегося объектом долевого строительства, определен 1 (один) квадратный метр. Средняя цена 1 (одного) квадратного метра площади объекта долевого строительства составляет: _____ рублей _____ копеек. Площадь объекта долевого строительства – _____ кв. м, в связи с чем цена Договора составляет _____ рублей ____ копеек (НДС не облагается).

3.2. После завершения строительства и проведения первичной инвентаризации жилых помещений цена договора, определенная в п. 3.1. договора подлежит перерасчету в случаях, предусмотренных пп. 3.3. – 3.6. договора без заключения дополнительного соглашения к договору. При этом корректировка цены договора не является изменением условий договора долевого участия, а производится в рамках исполнения сторонами его условий. Стороны установили, что пределом допустимого изменения общей площади объекта (отклонение фактической площади от проектной) является 1 (один) кв. м включительно.

3.3. В случае отклонения Общей фактической площади объекта долевого строительства свыше допустимого предела, перерасчет цены, предусмотренный п. 3.2. настоящего договора, осуществляется с вычетом из разницы фактической и проектной площадей объекта допустимого значения изменения общей площади объекта.

3.4. В случае, если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства менее, чем на 1 кв.м. включительно, перерасчет цены Договора не производится. В случае, если Общая Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства более, чем на 1 кв.м., Стороны производят перерасчет цены Договора исходя из средней стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

3.5. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату разницы между общей фактической площадью и общей проектной площадью исходя из установленной договором средней стоимости 1 кв.м. в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего Уведомления. К уведомлению прикладывается заключение организации, уполномоченной осуществлять первичную инвентаризацию жилых и нежилых помещений введенного в эксплуатацию Дома.

3.6. В случае, если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей проектной площади Объекта долевого строительства менее чем на 1 кв.м. включительно, перерасчет Цены Договора не производится.

В случае, если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м., стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из средней стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

3.7. Застройщик обязуется возместить разницу, указанную в п. 3.6. договора, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента выявления отклонения фактической площади объекта от проектной площади.

Моментом выявления отклонения фактической площади от проектной является дата поступления в адрес Застройщика технического паспорта на многоквартирный жилой дом, подготовленный по итогам проведения первичной инвентаризации жилых и нежилых помещений.

3.8. Цена Договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, уплачивается Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре в следующем порядке:

3.8.1. Сумму в размере _____ рублей ___ копеек Участник долевого строительства обязуется оплатить после государственной регистрации данного Договора в течение 3-х рабочих дней за счет собственных средств.

3.8.2. Оплата цены по настоящему договору производится Участником долевого строительства, путем безналичного перечисления денежных средств в рублях РФ на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 12.2, с соблюдением требований п. 11.1. Настоящего договора, либо зачетом встречных однородных требований.

3.9. Возмещение денежных средств, предусмотренное пп. 3.6. - 3.7. настоящего договора, осуществляется Застройщиком путем их перечисления на счет Участника долевого строительства, указанный в п. 12.2. договора.

3.10. По требованию Участника стороны составляют и подписывают Акт/Акты о частичной/полной оплате цены Договора, в которых отражают размер суммы, оплаченной Участником по настоящему Договору, количество квадратных метров, права на которые Участником были оплачены, а также идентифицирующие признаки объекта (конкретной Квартиры/Квартир), права на которые перешли к Участнику после оплаты.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.5., 3.6. настоящего Договора.

4.1.2. Застройщик обязуется собственными силами, либо с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством РФ, выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома, вводу его в эксплуатацию.

4.1.3. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

4.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью

вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленное предложение от Участника долевого строительства в установленный срок 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, Застройщик считает, что согласие на предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

4.1.6. Инженерные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), созданные одновременно с возведением многоквартирного жилого дома, расположенные от внешней стены многоквартирного жилого дома до точки подключения к сетям ресурсоснабжающей организации, а так же иные объекты, расположенные в границах земельного участка и предназначенные для обслуживания дома, входят в состав общего имущества собственников помещений дома и подлежат передаче Застройщиком собственникам помещений многоквартирного дома после ввода объекта в эксплуатацию.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семи) банковских дней с момента его подписания.

4.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 3. настоящего Договора.

4.2.3. Участник после выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора имеет право с письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика. В случае заключения договора уступки прав требования Объекта долевого строительства, Участник обязуется письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

4.2.4. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.5. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом) в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи.

4.2.6. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 12 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

4.3. Права Застройщика:

4.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 4.2.4. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия объекта долевого строительства.

4.3.3. Застройщик вправе в любое время и по своему усмотрению вносить изменения в проектную документацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, если такие изменения не являются существенными.

4.4. Права Участника долевого строительства:

4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21, 23.3 Закона 214-ФЗ.

4.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

8. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом РФ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его условиям договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема – передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

6.5. Гарантийный срок для оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требования технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.4. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Объекта долевого строительства переходят к Участнику долевого строительства.

7.5 В случае нарушения ограничительного условия настоящего договора на заключение договора уступки права требования (цессии) без предварительного письменного согласия Застройщика, Застройщик вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 50 (Пятьдесят) процентов от суммы долевого вноса, предусмотренного настоящим договором, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

7.6. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что:

- в соответствии со ст. 2 Федерального закона РФ от 29.07.2017г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее 218-ФЗ) - создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

- обязанность Застройщика по исполнению обязательств по передаче жилых помещений обеспечивается обязательными отчислениями (взносов) Застройщиков в компенсационный фонд в соответствии со ст. 10 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

- размер обязательных отчислений (взносов) Застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения (далее - величина вноса).

- средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

- на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

- на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

- на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

- выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

- выплата возмещения гражданину - участнику долевого строительства по договору (договорам) участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены такого договора, но не более предельной суммы возмещения, определяемой как произведение общей площади всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилым доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, подлежащих передаче гражданину - участнику долевого строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого

помещения на первичном рынке жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации.

- физическое лицо, которое приобрело у юридического лица - участника долевого строительства право требования по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому договору.

8.2. Участник подтверждает, что ему известно о несоответствии Уставного капитала Застройщика требованиям п.1 части 2 ст.3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и заключении в связи с этим договора поручительства № 30АА0788371 от 28.05.2018г. по которому поручитель - ООО «ВК-Альянс» обязывается перед Участниками отвечать за исполнение Застройщиком его обязательств по настоящему договору, и что Участник ознакомлен с условиями договора поручительства по обязательствам Застройщика, а также со сведениями о поручителе - ООО «ВК-Альянс» до заключения договора участия в долевом строительстве.

8.3. Отделочные и специальные работы в **Объекте долевого строительства**, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы на **Объект долевого строительства** осуществляет Участник долевого строительства за свой счет.

8.4. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку внутренних помещений **Объекта долевого строительства**, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство **Объекта долевого строительства**, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

8.5. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

8.6. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

8.7. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства.

8.8. Оформление права собственности на **Объект долевого строительства** не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.9. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданный ему **Объект долевого строительства** только после полной оплаты Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу **Объекта долевого строительства** по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке при уклонении Участника долевого строительства от принятия **Объекта долевого строительства**.

В случае, если Цена Договора на момент передачи **Объекта долевого строительства** Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства **Объект долевого строительства** с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

8.10. Право владения и пользования **Объектом долевого строительства**, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

8.11. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

8.12. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка под Объектом, указанным в п.2.1 настоящего Договора, что определено Приложением № 2 к настоящему договору.

8.13. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что в соответствии со ст. 12.1 Закона 214-ФЗ одним из способов обеспечения исполнения Застройщиком обязательств является залог.

8.14. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что в соответствии со ст. 4 Закона 214-ФЗ условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Законом 214-ФЗ.

9.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

9.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

13. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, бездействие уполномоченного органа власти, приведшие к нарушению исполнения условий Договора, а также изменения действующего законодательства.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

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

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

11.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору и их передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

11.3. Приложения № 1, № 2, № 3, № 4 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 12 настоящего Договора. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке в районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области.

11.7. Настоящий Договор составлен в **3 (три)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Настоящим Участник заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.02.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

11.9. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11.10. Договор участия в долевом строительстве, подписанный оттиском факсимильного воспроизведения подписи уполномоченного лица Застройщика с помощью средств механического копирования (факсимиле), будет иметь равную юридическую силу,

как при подписании договора участия в долевом строительстве собственноручной подписью уполномоченного лица Заказчика.

11.11. Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. В случае изменения адреса местонахождения (для юридических лиц), адреса регистрации (для физических лиц), почтового адреса (для юридических и физических лиц) или банковских реквизитов, указанных в п. 12.2. в момент заключения Договора, Стороны обязаны не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких изменений уведомить об этом друг друга в письменном виде путем направления почтового сообщения с уведомлением о вручении.

12.2. Реквизиты Сторон:

«Застройщик»

ООО «Прогресс»

Юридический и фактический адрес:

РФ, Астраханская область, гор. Астрахань, ул.

Савушкина, д.6, к.7, пом. 027, каб. 16.

ИНН: 3019016289, КПП: 301901001

ОГРН: 1153025004274

банка: Астраханское отделение № 8625

Сбербанка России ОАО

Р/с: 40702810005000002692

К/с: 30101810500000000602

БИК: 041203602

«Участник долевого строительства»:

Директор

_____ / А.Ю. Черничкин/

_____ / _____ /

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № _____ от «___» _____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА

Адрес объекта:

<i>этаж</i>	<i>№ квартиры по проекту</i>	<i>Кол-во комнат</i>	<i>Общая проектная площадь кв.м.</i>	<i>назначение объекта долевого строительства</i>

Экспликация помещений

№ комнаты	Наименование помещений	Общая площадь	Жилая	Подсобная	Площадь лоджий, балконов
1	Прихожая				
2	Сан.узел				
3	Спальня 1				
4	Спальня 2				
5	Кухня-гостиная				
6	Гардероб 1				
7	Гардероб 2				
	ИТОГО				
8	Лоджия				
	ИТОГО с учетом холодных помещений				

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № _____ от «___» _____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

СОГЛАСИЕ
участника долевого строительства
на изменение характеристик земельного участка по ул. Бехтерева в Кировском
районе
г. Астрахани с кадастровым номером 30:12:000000:388

1. Характеристики земельного участка, расположенного по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани, с кадастровым номером 30:12:000000:388, общей площадью 56 113 кв. м., могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства.
2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего договора долевого участия и п. 1 настоящего Соглашения, когда такое изменение связано с разделом земельного участка по усмотрению Застройщика, разделом участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом (Объектами), в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.
3. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1. Настоящего Соглашения, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на расторжение договора аренды № 27 от 27.02.2018г., на регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового Участника долевого строительства не требуется.
4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, п. 1 настоящего Соглашения), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.
5. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, в п.1 настоящего Соглашения, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст. 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект, на котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора и п. 1 настоящего Соглашения залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ. Залог прекращается с даты государственной регистрации права аренды Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, о чем Застройщик при необходимости вправе подать соответствующее заявление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

7. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет соглашения Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора и в п.1 настоящего Соглашения, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем Приложении. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего Соглашения распространяются на Нового Участника долевого строительства.

«Застройщик»

ООО «Прогресс»

Юридический и фактический адрес:

РФ, Астраханская область, гор. Астрахань, ул.

Савушкина, д.6, к.7, пом. 027, каб. 16.

ИНН: 3019016289, КПП: 301901001

ОГРН: 1153025004274

банка: Астраханское отделение № 8625

Сбербанка России ОАО

Р/с: 40702810005000002692

К/с: 30101810500000000602

БИК: 041203602

Директор

_____ / А.Ю. Черничкин/

«Участник долевого строительства»:

_____ / _____ /

Приложение № 3
к ДОГОВОРУ № ____ от «__» ____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

Форма
АКТА НЕСООТВЕТСТВИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г. Астрахань
201__г.

____ «__» _____

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», находящееся по адресу: 414056, г. Астрахань, ул. Савушкина, 6, корп. 7, помещение 027, кабинет 16, ОГРН 1153025004274, ИНН 3019016289, КПП 301901001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Черничкина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, являющееся членом Ассоциации - региональное отраслевое объединение работодателей саморегулируемая организация «Астраханские строители» с 09.11.2017г. (согласно Выписки из протокола от 09.11.2017г. № 67/2017 заседания Коллегии Ассоциации-регионального отраслевого объединения работодателей саморегулируемой организации «Астраханские строители») с регистрационным номером-517, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны,

руководствуясь ч. 5 ст. 8 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», п. 2.8. договора долевого участия от «__» _____ 201__г. № ____ заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором долевого участия от «__» _____ 201__г. № ____ Застройщик передал Участнику долевого строительства объект долевого строительства – квартира № ____ / нежилое помещение № ____ фактической площадью ____ кв. м.;

(подчеркивается необходимое)

2. В ходе приёмки объекта долевого строительства Участником долевого строительства выявлены недостатки:

3. Мнение представителя Застройщика о выявленных недостатках:

(согласие/ не согласие с заявленными недостатками с обоснованием)

От Застройщика:

От Участника долевого строительства

Приложение № 4
к ДОГОВОРУ № ____ от «__» ____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

**Форма
ЗАЯВЛЕНИЯ ОБ ИСПОЛНЕНИИ
ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

г. Астрахань

«__» _____ 201__ г.

Между мной, _____, и ООО
«Прогресс»

(Ф.И.О. участника долевого строительства)

заключен договор участия в долевом строительстве от «__» _____ 20__ г. № _____,
согласно которому мне в собственность «__» _____ 20__ г. передан объект долевого
строительства -

(наименование объекта долевого строительства, напр., квартира № ____)

«__» _____ 20__ г. я обнаружил

(перечисляются недостатки)

В соответствии со ст. 7 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об
участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов
недвижимости» прошу Вас осуществить осмотр объекта долевого строительства и
выполнить восстановительные работы.

Заявитель:

(Ф.И.О., подпись)

**Типовая форма договора участия в долевом строительстве
многоквартирного дома на приобретение нежилых помещений
(подсобные помещения, машино-места, коммерческие помещения)**

**ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Астрахань

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», находящееся по адресу: 414056, г. Астрахань, ул. Савушкина, 6, корп. 7, помещение 027, кабинет 16, ОГРН 1153025004274, ИНН 3019016289, КПП 301901001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Черничкина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, являющееся членом Ассоциации - региональное отраслевое объединение работодателей саморегулируемая организация «Астраханские строители» с 09.11.2017г. (согласно Выписки из протокола от 09.11.2017г. № 67/2017 заседания Коллегии Ассоциации-регионального отраслевого объединения работодателей саморегулируемой организации «Астраханские строители») с регистрационным номером-517, с одной стороны и

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны,

руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. «**Дом**» – Жилой многоквартирный 19-ти этажный дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани (**Жилой дом 1- II, II этап строительства «Жилого комплекса по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани»**)

1.2. **Объект долевого строительства** - нежилое помещение и (или) предназначенное для размещения транспортного средства часть здания (машино-место), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. «**Проектная площадь Объекта долевого строительства**» – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом. Проектная площадь и номер объекта долевого участия являются условными и подлежат уточнению после изготовления технического паспорта на Дом.

1.4. «**Фактическая площадь Объекта долевого строительства**» - площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом, осуществляющим учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (БТИ).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером

30:12:000000:388, площадью 56 113 (пятьдесят шесть тысяч сто тринадцать) кв.м. жилой многоквартирный дом (далее – «Дом»), расположенный по строительному адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бехтерева, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства следующее (ие) нежилое (ые) помещение (я):

№ п/п	Этаж	№ помещения по проекту	Кол-во комнат	Проектная площадь помещения, кв.м.	Назначение (нежилое/ машино-место)	Стоимость
1						

а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объекты долевого строительства в собственность.

2.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.3. Основанием для заключения данного договора является:

- Разрешение на строительство № 30-RU30301000-38-2018, выданное администрацией муниципального образования «Город Астрахань» 03.05.2018г.;

- Право аренды Застройщика на земельный участок, площадью 56 113 (пятьдесят шесть тысяч сто тринадцать) кв.м., с кадастровым номером 30:12:000000:388, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого комплекса, расположенный по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бехтерева на основании договора аренды № 27 от 27.02.2007г., соглашения о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 10.04.2018г.;

- Проектная декларация от «28» мая 2018 г., размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф> в соответствии со ст. 23.3 Закона 214-ФЗ;

2.4. Указанный в договоре адрес Объекта является строительным адресом. После сдачи Дома в эксплуатацию ему, в установленном законом порядке, присваивается почтовый адрес.

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – ____ года. Срок передачи квартир Участникам долевого строительства составляет 4 (четыре) месяца со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.6. Объект (за исключением машино-мест) передается Застройщиком Участнику долевого строительства в качественном состоянии, соответствующем проектной декларации Дома, в следующей степени готовности:

- входная дверь с замком (металлическая, производство Россия);
- внутренние ограждающие конструкции (периметр Объекта);
- на стены нанесена штукатурка (пазогребневых плит);
- устройство сетей электроснабжения, а именно освещение.

Технические характеристики Жилого дома приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф>.

2.7. До подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства (Приложение № 3).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Единицей площади Объекта определен 1 (один) квадратный метр. Цена 1 (одного) квадратного метра площади объекта долевого строительства составляет

_____ рублей _____ копеек. Площадь Объекта долевого строительства/ Общая площадь Объектов долевого строительства – _____ кв. м, в связи с чем цена (если реализуется 2 и более объектов в рамках договора)

Договора составляет _____ рублей _____ копеек (НДС не облагается).

3.1. Альтернативный способ определения цены (в зависимости от политики продаж): Стоимость нежилого помещения и (или) машино-места определена как фиксированная величина и составляет _____ рублей _____ копеек (НДС не облагается).

3.2. После завершения строительства и проведения первичной инвентаризации жилых и нежилых помещений цена договора, определенная в п. 3.1. договора подлежит перерасчету в случаях, предусмотренных пп. 3.3. – 3.6. договора без заключения дополнительного соглашения к договору. При этом корректировка цены договора не является изменением условий договора долевого участия, а производится в рамках исполнения сторонами его условий. Стороны установили, что пределом допустимого изменения площади объекта (отклонение фактической площади от проектной) является 1 (один) кв. м включительно.

3.3. В случае отклонения фактической площади объекта долевого строительства свыше допустимого предела, перерасчет цены, предусмотренный п. 3.2. настоящего договора, осуществляется с вычетом из разницы фактической и проектной площадей объекта допустимого значения изменения площади объекта.

3.4. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь Объекта долевого строительства менее, чем на 1 кв.м. включительно, перерасчет цены Договора не производится. В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь Объекта долевого строительства более, чем на 1 кв.м., Стороны производят перерасчет цены Договора исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

3.5. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату разницы между фактической площадью и проектной площадью исходя из установленной договором средней стоимости 1 кв.м. в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего Уведомления. К уведомлению прикладывается заключение организации, уполномоченной осуществлять первичную инвентаризацию жилых и нежилых помещений введенного в эксплуатацию Дома.

3.6. В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно проектной площади Объекта долевого строительства менее чем на 1 кв.м. включительно, перерасчет Цены Договора не производится.

В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м., стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

3.7. Застройщик обязуется возместить разницу, указанную в п. 3.6. договора, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента выявления отклонения фактической площади объекта от проектной площади.

Моментом выявления отклонения фактической площади от проектной является дата поступления в адрес Застройщика технического паспорта на многоквартирный жилой дом, подготовленный по итогам проведения первичной инвентаризации жилых и нежилых помещений.

3.8. Цена Договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, уплачивается Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре в следующем порядке:

3.8.1. Сумму в размере _____ рублей _____ копеек Участник долевого строительства обязуется оплатить после государственной регистрации данного Договора в течение 3-х рабочих дней за счет собственных средств.

3.8.2. Оплата цены по настоящему договору производится Участником долевого строительства, путем безналичного перечисления денежных средств в рублях РФ на

расчетный счет Застройщика, указанный в п. 12.2, с соблюдением требований п. 11.1. Настоящего договора, либо зачетом встречных однородных требований.

3.9. Возмещение денежных средств, предусмотренное пп. 3.6. - 3.7. настоящего договора, осуществляется Застройщиком путем их перечисления на счет Участника долевого строительства, указанный в п. 12.2. договора.

3.10. По требованию Участника стороны составляют и подписывают Акт/Акты о частичной/полной оплате цены Договора, в которых отражают размер суммы, оплаченной Участником по настоящему Договору, количество квадратных метров, права на которые Участником были оплачены, а также идентифицирующие признаки объекта, права на которые перешли к Участнику после оплаты.

10. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.5., 3.6. настоящего Договора.

4.1.2. Застройщик обязуется собственными силами, либо с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством РФ, выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома, вводу его в эксплуатацию.

4.1.3. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

4.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленное предложение от Участника долевого строительства в установленный срок 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, Застройщик считает, что согласие на предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

4.1.6. Инженерные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), созданные одновременно с возведением многоквартирного жилого дома, расположенные от внешней стены многоквартирного жилого дома до точки подключения к сетям ресурсоснабжающей организации, а так же иные объекты, расположенные в границах земельного участка и предназначенные для обслуживания дома, входят в состав общего имущества собственников помещений дома и подлежат передаче Застройщиком собственникам помещений многоквартирного дома после ввода объекта в эксплуатацию.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семи) банковских дней с момента его подписания.

4.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 3. настоящего Договора.

4.2.3. Участник после выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора имеет право с письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика. В случае заключения договора уступки прав требования Объекта долевого строительства, Участник обязуется письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

4.2.4. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.5. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом) в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи.

4.2.6. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 12 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

4.3. Права Застройщика:

4.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 4.2.4. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия объекта долевого строительства.

4.3.3. Застройщик вправе в любое время и по своему усмотрению вносить изменения в проектную документацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, если такие изменения не являются существенными.

4.4. Права Участника долевого строительства:

4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21, 23.3 Закона 214-ФЗ.

4.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

11. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом РФ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

12. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его условиям договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема – передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

6.5. Гарантийный срок для оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами,

эксплуатирующими здание, требование технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.4. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Объекта долевого строительства переходят к Участнику долевого строительства.

7.5 В случае нарушения ограничительного условия настоящего договора на заключение договора уступки права требования (цессии) без предварительного письменного согласия Застройщика, Застройщик вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 50 (Пятьдесят) процентов от суммы долевого взноса, предусмотренного настоящим договором, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

7.6. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что:

- в соответствии со ст. 2 Федерального закона РФ от 29.07.2017г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее 218-ФЗ) - создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».
- обязанность Застройщика по исполнению обязательств по передаче жилых помещений обеспечивается обязательными отчислениями (взносов) Застройщиков в компенсационный

фонд в соответствии со ст. 10 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

- размер обязательных отчислений (взносов) Застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения (далее - величина взноса).

- средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

- на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

- на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

- на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

- выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

- выплата возмещения гражданину - участнику долевого строительства по договору (договорам) участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены такого договора, но не более предельной суммы возмещения, определяемой как произведение общей площади всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, подлежащих передаче гражданину - участнику долевого строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации.

- физическое лицо, которое приобрело у юридического лица - участника долевого строительства право требования по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому договору.

8.2. Участник подтверждает, что ему известно о несоответствии Уставного капитала Застройщика требованиям п.1 части 2 ст.3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и заключении в связи с этим договора поручительства № 30АА0788371 от 28.05.2018г. по которому поручитель - ООО «ВК-Альянс» обязывается перед Участниками отвечать за исполнение Застройщиком его обязательств по настоящему договору, и что Участник ознакомлен с условиями договора поручительства по обязательствам Застройщика, а также со сведениями о поручителе - ООО «ВК-Альянс» до заключения договора участия в долевом строительстве.

8.3. Отделочные и специальные работы в **Объекте долевого строительства**, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы на **Объект долевого строительства** осуществляет Участник долевого строительства за свой счет.

8.4. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку внутренних помещений **Объекта долевого строительства**, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство **Объекта долевого строительства**, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

8.5. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

8.6. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

8.7. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства.

8.8. Оформление права собственности на **Объект долевого строительства** не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.9. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданный ему **Объект долевого строительства** только после полной оплаты Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу **Объекта долевого строительства** по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке при уклонении Участника долевого строительства от принятия **Объекта долевого строительства**.

В случае, если Цена Договора на момент передачи **Объекта долевого строительства** Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства **Объект долевого строительства** с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

8.10. Право владения и пользования **Объектом долевого строительства**, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

8.11. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

8.12. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка под Объектом, указанным в п.2.1 настоящего Договора, что определено Приложением № 2 к настоящему договору.

8.13. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что в соответствии со ст. 12.1 Закона 214-ФЗ одним из способов обеспечения исполнения Застройщиком обязательств является залог.

8.14. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что в соответствии со ст. 4 Закона 214-ФЗ условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

15. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Законом 214-ФЗ.

9.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

9.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

16. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, бездействие уполномоченного органа власти, приведшие к нарушению исполнения условий Договора, а также изменения действующего законодательства.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

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

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

11.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору и их передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

11.3. Приложения № 1, № 2, № 3, № 4 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 12 настоящего Договора. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке в районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области.

11.7. Настоящий Договор составлен в **3 (трех)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Настоящим Участник заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.02.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

11.9. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11.10. Договор участия в долевом строительстве, подписанный отпечатком факсимильного воспроизведения подписи уполномоченного лица Застройщика с помощью средств механического копирования (факсимиле), будет иметь равную юридическую силу, как при подписании договора участия в долевом строительстве собственноручной подписью уполномоченного лица Заказчика.

11.11. Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. В случае изменения адреса местонахождения (для юридических лиц), адреса регистрации (для физических лиц), почтового адреса (для юридических и физических лиц) или банковских реквизитов, указанных в п. 12.2. в момент заключения Договора, Стороны обязаны не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких изменений уведомить об этом друг друга в письменном виде путем направления почтового сообщения с уведомлением о вручении.

12.2. Реквизиты Сторон:

«Застройщик»

ООО «Прогресс»

Юридический и фактический адрес:

РФ, Астраханская область, гор. Астрахань, ул.

Савушкина, д.6, к.7, пом. 027, каб. 16.

ИНН: 3019016289, КПП: 301901001

ОГРН: 1153025004274

банка: Астраханское отделение № 8625

Сбербанка России ОАО

Р/с: 40702810005000002692

«Участник долевого строительства»:

К/с: 30101810500000000602
БИК: 041203602

Директор

_____ /А.Ю. Черничкин/ _____ / _____ /

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № ____ от «__» ____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА

Адрес объекта:

<i>этаж</i>	<i>№ помещения по проекту</i>	<i>Кол-во комнат</i>	<i>Проектная площадь кв.м.</i>	<i>назначение объекта долевого строительства</i>

Экспликация помещений

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № _____ от «___» _____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

СОГЛАСИЕ

участника долевого строительства на
изменение характеристик земельного участка по ул. Бехтерева в Кировском районе
г. Астрахани с кадастровым номером 30:12:000000:388

1. Характеристики земельного участка, расположенного по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани, с кадастровым номером 30:12:000000:388, общей площадью 56 113 кв. м., могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства.
2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего договора долевого участия и п. 1 настоящего Соглашения, когда такое изменение связано с разделом земельного участка по усмотрению Застройщика, разделом участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом (Объектами), в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.
3. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1. Настоящего Соглашения, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на расторжение договора аренды № 27 от 27.02.2018г., на регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового Участника долевого строительства не требуется.
4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, п. 1 настоящего Соглашения), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.
5. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, в п.1 настоящего Соглашения, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст. 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект, на котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.
6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора и п. 1 настоящего Соглашения залог вновь

образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ. Залог прекращается с даты государственной регистрации права аренды Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, о чем Застройщик при необходимости вправе подать соответствующее заявление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

7. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора и в п.1 настоящего Соглашения, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем Приложении. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего Соглашения распространяются на Нового Участника долевого строительства.

«Застройщик»

ООО «Прогресс»

Юридический и фактический адрес:

РФ, Астраханская область, гор. Астрахань, ул.

Савушкина, д.6, к.7, пом. 027, каб. 16.

ИНН: 3019016289, КПП: 301901001

ОГРН: 1153025004274

банка: Астраханское отделение № 8625

Сбербанка России ОАО

Р/с: 40702810005000002692

К/с: 30101810500000000602

БИК: 041203602

Директор

_____ / А.Ю. Черничкин/

«Участник долевого строительства»:

_____ / _____ /

Приложение № 3
к ДОГОВОРУ № ____ от «__» ____ 20__ г.
долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. _____

Форма
АКТА НЕСООТВЕТСТВИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г. Астрахань

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», находящееся по адресу: 414056, г. Астрахань, ул. Савушкина, 6, корп. 7, помещение 027, кабинет 16, ОГРН 1153025004274, ИНН 3019016289, КПП 301901001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Черничкина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, являющегося членом Ассоциации - региональное отраслевое объединение работодателей саморегулируемая организация «Астраханские строители» с 09.11.2017г. (согласно Выписки из протокола от 09.11.2017г. № 67/2017 заседания Коллегии Ассоциации-регионального отраслевого объединения работодателей саморегулируемой организации «Астраханские строители») с регистрационным номером-517, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,
вместе именуемые Стороны,

руководствуясь ч. 5 ст. 8 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», п. 2.8. договора долевого участия от «__» _____ 201__ г. № ____ заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором долевого участия от «__» _____ 201__ г. № ____ Застройщик передал Участнику долевого строительства объект долевого строительства – квартира № ____ / нежилое помещение № ____ фактической площадью ____ кв. м.;

(подчеркивается необходимое)

2. В ходе приёмки объекта долевого строительства Участником долевого строительства выявлены недостатки:

3. Мнение представителя Застройщика о выявленных недостатках:

(согласие/ не согласие с заявленными недостатками с обоснованием)

От Застройщика:

От Участника долевого строительства

