**ДОГОВОР №Б/22**

**с физическим лицом на долевое участие в строительстве**

**«Жилого комплекса по ул.Бакинской/ул.М.Джалиля в Кировском районе г.Астрахани», расположенного по строительному адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Бакинская»**

г. Астрахань «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционно-финансовая компания «Астрстройинвест»**, в лице генерального директора Салеева Дмитрия Владимировича**,** действующего на основании **Устава,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

гражданка РФ, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. № \_\_\_, кв. \_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (Далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

* 1. **1.1. Земельный участок** – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, назначение – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью 6406кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Астраханская область, город Астрахань, Кировский район, ул. Бакинская, кадастровый номер: 30:12:010375:383.
  2. Указанный земельный участок находится на праве собственности у Застройщика, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, запись регистрации №30:12:010375:383-30/129/2022-1 от 12.01.2022г.

**1.2. Многоквартирный дом –** «Жилой комплекс по ул.Бакинской/ул.М.Джалиля в Кировском районе г.Астрахани», расположенный по строительному адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Бакинская, на 192 квартиры, этажность: 9 этажей с первым нежилым этажом, строящийся на основании полученного разрешения на строительство №30-RU30301000-33-2022 от 14.06.2022г.

Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

Конструктивная схема здания является монолитный железобетонный каркас, пространственная устойчивость которого обеспечивается системой пилонов и колон, в горизонтальной плоскости – безбалочных перекрытий и лестнично-лифтовых узлов;

-фундамент свайный, с монолитным железобетонным ростверком;

-наружные стены основного здания – из поризованных блоков толщиной 380 мм с облицовкой керамическим кирпичом;

- внутренние стены – из поризованных блоков толщиной 250 и 200 мм;

- перегородки толщиной 80 мм – из керамической перегородочной плиты;

- вентканалы – из керамзитобетонных блоков Schiedel;

Наружные стены и перекрытия стоянки автомобилей – монолитные бетонные.

**1.3. Объект долевого строительства** – жилое помещение или нежилое помещение, 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.

**1.4. Общее имущество Объекта долевого строительства** - входящие в состав указанного дома помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущиеконструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

**1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая вспомогательные помещения, в том числе лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства; подлежит определению после окончания строительства Многоэтажного дома по результатам обмеров объекта долевого строительства юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Фактическая площадь Объекта долевого строительства используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.4.1. Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п.п. 4.2., 4.3. Договора.

**1.6. Проектная площадь Объекта долевого строительства** – определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая вспомогательные помещения, в том числе лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас – 0,3; для веранд - 1,0. Проектная площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п. 4.1. Договора.

**1.7. Застройщик -** юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства Участника в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной на сайтеhttps://атрстройинвест.рф и https:/наш.дом.рф.

**1.8. Участник долевого строительства** - лицо, выступающее стороной по Договору, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с Договором.

**1.9. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию -** документ, удостоверяющий выполнение работ по строительству Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

**1.10. Цена договора -** размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Объекта долевого строительства.

**1.11. Счет эскроу** — специальный счет, на котором Эскроу-агент (Банк) учитывает и блокирует денежные средства, полученные от Депонента (физическое лицо) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их Бенефициару (Застройщику) при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 30:12:010375:383 «Жилой комплекс по ул.Бакинская/ул.М.Джалиля в Кировском районе г.Астрахани», расположенный по строительному адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Бакинская, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется выполнить надлежащим образом свое обязательство по оплате Цены Договора, предусмотренное Договором, после чего принять объект долевого строительства (п. 2.2.Договора) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Основные характеристики Многоквартирного дома и объекта долевого строительства приведены в Приложении №1 к Договору.

**2.2.** Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является, расположенное в Многоквартирном доме, жилое помещение или нежилого помещение, со следующими основными характеристиками:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер | Назначение | Этаж, на котором расположенажилого или нежилого помещения | Номер подъезда | Количество комнат | Площадь комнат (проектная), м2 | | Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная)[[1]](#footnote-1)\*, м2 | | Проектная площадь Объекта долевого участия м2 |
| Наименование комнаты | Площадь (проектная), м2 | Наименование помещения | Площадь (проектная), м2 |
| - |  | - | - | - |  | -  \_\_\_\_\_  - |  | -  \_\_\_\_\_\_\_\_\_  - | - |

Основные характеристики Объекта долевого строительства, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (ранее и далее - «Таблица»), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики объекта долевого строительства будут определены после завершения строительства Многоквартирного дома по результатам обмеров жилого или нежилого помещения юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**2.3.** План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей объекта долевого строительства: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) и местоположение жилого или нежилого помещения на этаже Многоквартирного дома содержатся в Приложении №2 к Договору.

**2.4.** Указанный в договоре адрес объекта является строительным. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию ему, в установленном законом порядке, присваивается почтовый адрес.

**2.5**. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – **2 квартал 2025 года**. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 31.12.2025 г. 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.

**2.6.**Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства в качественном состоянии, соответствующем проектной декларации Многоквартирного дома, в следующей степени готовности (в предчистовой отделке):

- установка металлической входной двери и деревянной двери на кухню без приобретения и установки остальных внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, в туалет, ванную комнату, кладовую и т.п.);

- оконное остекление с применением стеклопакетов, ПВХ профилей, с отливами, так же остекление холодных помещений (лоджий и балконов);

- выполнение работ по оштукатуриванию стен (кроме ванной комнаты и туалета) без приобретения и оклейки стен обоями;

- потоки без штукатурных работ;

- выполнение работ по черновому выравниванию полов (кроме ванной комнаты и туалета), без настилки всех видов чистового покрытия полов и без плинтусов;

- выполнение полной разводки сетей электроснабжения, без установки выключателей, розеток (кроме установки розетки под газовый отопительный котел) и с установкой электросчетчика;

- выполнение работ по монтажу сантехнических стояков водоснабжения и канализации с запорной арматурой (выпуском) без трубных разводок в санузле и кухне (кроме трубной разводки холодной воды до газового отопительного котла), с установкой квартирного счетчика расхода холодной воды;

- без приобретения и установки концевых сантехнических приборов и оборудования (фаянса и смесителей);

- установка радиаторов отопления в помещениях и установка настенного газового отопительного котла для отопления и горячего водоснабжения, с установкой газового счетчика, сигнализатора загазованности, отключающих устройств;

- монтаж системы противопожарной сигнализации – установка датчиков;

- установка кухонной газовой плиты.

**2.7.** До подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному многоквартирному дому.

**2.8.** Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

**2.9.** Участник долевого строительства уведомлен, что привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется посредствам размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**2.10.** Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не передаётся в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

**2.11.** Участник долевого строительства осведомлен и согласен, что на дату заключения настоящего Договора Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, передан в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (далее – Банк) на основании Договора ипотеки №\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенного между Банком как залогодержателем и Застройщиком как залогодателем, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации ипотеки №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года. При этом Застройщик гарантирует, что Банком получены все необходимые согласия на заключение настоящего Договора в соответствии с требованиями Закона №214.

* 1. **2.12.** Подписывая настоящий Договор, Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) в обеспечение обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве и кредитным организациям (включая банки) Земельного участка, строящегося на нем Многоквартирного дома и его частей.
  2. **2.13.** Подписывая настоящий Договор, Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на межевание Земельного участка по усмотрению Застройщика и на свободное распоряжение им вновь образованными земельными участками, не имеющими отношения к Многоквартирному дому. Условия, установленные настоящим Договором в отношении Земельного участка, распространяются на Земельный участок под строящимся Многоквартирным домом, образованный в результате межевания.
  3. **2.14.** 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 также 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 (либо уполномоченной собственниками управляющей компании либо ТСЖ) после ввода дома в эксплуатацию.

1. **ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

**3.1.** Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**3.2.** Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для долевого строительства жилого или нежилого помещения с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевого строительства возникает право на объект долевого строительства в Многоквартирном доме подтверждают следующие документы:

а) Устав ООО СЗ «ИФК «Астрстройинвест»;

б) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 30 № 000653889 от 23.12.2002 года, зарегистрировано в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Кировскому району г. Астрахани за ОГРН 1023000863775;

в) Свидетельство о постановке на налоговый учет юридического лица серия 30 № 000643172 от 10.01.2003г., поставлено на учет в Инспекции МНС РФ по Кировскому району г. Астрахани, ИНН 3015060801, КПП 301501001;

г) Разрешение на строительство № 30RU-30301000-33-2022 от 14 июня 2022 г., выданное Администрацией муниципального образования «Город Астрахань».

* 1. д) Право собственности Застройщика на земельный участок, площадью 6406кв.м., с кадастровым номером 30:12:10375:383, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бакинская, что подтверждается записью в ЕГРН №30:12:010375:383-30/129/2022-1 от 12.01.2022г.

е) Проектная декларация от 05.07.2022г. оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещенная на сайте единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) https://наш.дом.рф., а так же на интернет-сайте ООО СЗ «ИФК «Астрстройинвест» http://астрстройинвест.ру.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**4.1.** Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) жилого или нежилого помещения в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора.

Цена Договора определяется по следующей формуле:

**Рд = P1(пр) x S(пр),** где

**Pд** - Цена Договора;

**P1(пр)** – цена единицы Общей приведенной площади объекта долевого строительства (далее – «Цена единицы Общей приведенной площади объекта долевого строительства»), которая составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля\_\_\_\_ копеек** и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

**S(пр)** – Общая приведенная площадь объекта долевого строительства (кв.м).

Цена Договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и стоимость услуг Застройщика, и является договорной.

Общая стоимость объекта долевого строительства на момент заключения Договора (цена Договора) составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается). Цена Договора является величиной фиксированной и изменению не подлежит, независимо от возможного удорожания стоимости строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.п.4.2., 4.3. настоящего Договора, а также иных случаев по соглашению сторон. Цена договора определяется с учетом понижающих коэффициентов, установленных действующим законодательством РФ.

**Участник** долевого строительства **не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником** долевого строительства **Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной п.4.3. Договора, до даты государственной  регистрации настоящего Договора, Участник** долевого строительства **возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника** долевого строительства**, предусмотренного** Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты  получения от Застройщика  требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления  уполномоченного органа или суда.**

**4.2.** В случае увеличения Фактической площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», по сравнению сданными проектной документации, Цена Договора, определенная в п.4.1. Договора, подлежит перерасчету исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанного в п.4.1., а Участник долевого строительства обязуется уплатить в течение 5 рабочих дней Застройщику разницу за количество квадратных метров, превысивших проектную площадь, с даты получения соответствующего Уведомления от Застройщика направленное любыми средствами связи (почта, смс-сообщение, факс, электронная почта и т.д). При этом дополнительное соглашение об изменении Цены Договора не заключается, так как корректировка Цены Договора не является изменением условий договора долевого участия, а производится в рамках исполнения сторонами его условий.

**4.3.** В случае уменьшения Фактической площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренным Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», по сравнению с данными проектной документации Цена Договора, определенная в п.4.1. Договора, подлежит перерасчету исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанного в п.4.1., и Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу за количество квадратных метров, уменьшивших проектную площадь, в трехдневный срок с момента получения Уведомления от Застройщика любыми средствами связи (почта, телеграмма, смс-сообщение, факс, электронная почта и т.д). При этом дополнительное соглашение об изменении Цены Договора не заключается, так как корректировка Цены Договора не является изменением условий договора долевого участия, а производится в рамках исполнения сторонами его условий.

**4.4.** Указание в технической документации на изменение площади объекта долевого строительства (Фактической площадь Объекта долевого строительства) на основании (с учетом) использования понижающих коэффициентов не является основанием для применения Сторонами п.4.3. настоящего Договора, поскольку применение понижающих коэффициентов уже учтено при определении Цены договора согласно п.4.1.

**4.5.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционно-финансовая компания «Астрстройинвест».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (прописью) рублей\_\_\_ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора долевого участия.

**4.6.** Уплата Цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке на счет эскроу в следующем порядке:

**4.6.1.** Перечисление денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется *(наименование или уполномоченного органа Банка)* по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета *(наименование или уполномоченного органа Банка)*, открытого в *(наименование БАНКА)*, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

**4.6.2.** Назначение платежа: «Оплата по Договору №Б/\_\_ с физическим лицом на долевое участие в строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2022г. НДС не облагается».

**4.7.** Условием перечисления денежных средств Застройщику является предъявление Застройщиком Исполняющему Банку (и/или \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) архивного файла, содержащего зарегистрированный договор, совершенный в электронной форме и файл с электронной специальной регистрационной надписью о проведении государственной регистрации настоящего договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**5.1. Права и обязанности Застройщика:**

**5.1.1.** Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 4.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.1. - 4.3. настоящего Договора.

**5.1.2.** 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 и вводу его в эксплуатацию.

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

**5.1.4.** Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, в завершенном строительством Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи в срок, установленный п.п. 2.5 настоящего Договора. При этом передача Участнику долевого участия Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**5.1.5.** В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (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.

**5.1.6.** Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Многоквартирного дома и объекта долевого строительства индивидуального предпринимателя, либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее **-** «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Многоквартирного домаи объекта долевого строительства выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Дома и объекта долевого строительства), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

**5.1.7.** Застройщик имеет право 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, предусмотренного п.п. 5.2.3. и 5.3.1. настоящего Договора.

**5.2. Права и обязанности Участника:**

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

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

В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения (по почте, по электронной почте, смс-сообщение и тд.) от Застройщика о завершении строительства (создания) многоэтажного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Акту приема-передачи объект долевого строительства, качество которой должно соответствовать проектной документации.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к объекту долевого строительства, Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают заявление замечаний в отношении жилого или нежилого помещения с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к объекту долевого строительства. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в заявлении замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в жилое или нежилое помещение для устранения замечаний.

**5.2.4.** 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.

**5.2.4.** 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.

**5.2.5**. 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.

**5.2.6.** Участник в целях соблюдения правил технической эксплуатации и требований в газовом хозяйстве РФ, обязан заключить договор на сервисное обслуживание газового оборудования с обслуживающей организацией в течение месяца со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.2.7.** Компенсирует Застройщику расходы по содержанию жилого или нежилого помещения, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Акта приема-передачи и до момента заключения договора управления Домом с Управляющей компанией, которая осуществляет управление Домом (далее – «Управляющая компания»).

Пропорционально площади жилого или нежилого помещения компенсирует Застройщику расходы по содержанию Дома, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Домом, содержанию общего имущества в Доме с момента подписания Акта приема-передачи до заключения договора управления Многоквартирным домом с Управляющей компанией.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**5.2.8.** 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.

**5.2.9.** 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.

**5.2.10.**В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного Управлением по архитектуре и градостроительству, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания (замена облицовочного материала, окраска, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов).

**5.3.** Застройщик вправе:

**5.3.1.**При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 5.2.3. 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.

**5.3.2.** 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.

**5.4.** Участник долевого строительства вправе:

**5.4.1.** Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 ФЗ № 214.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок **не позднее 31.12.2025 г**. 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 а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. 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.

Участник долевого строительства обязан осуществить приемку Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 5.2.3 настоящего Договора.

**6.2.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в установленном порядке.

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

**6.4.** Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Акта приема-передачи в установленном порядке.

**6.5.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**6.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок и в порядке, установленном п. 5.2.3, 6.1 настоящего Договора, а равно при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (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 неудачной попыткой вручения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить и подписать 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 предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

**7.2.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**7.3.** 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.

**7.4.**  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.

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

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

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**8.2.** В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.7.3. настоящего Договора.

**8.3.** В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренного п.7.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

**8.4.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п.4.2.6.Договора) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**8.5.** В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением оснований, указанных в ч.3 ст.7, ч.1 и ч. 1.1. ст. 9 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства. Возврат Участнику долевого строительства уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора, если иной срок не будет установлен соглашением Сторон.

**8.6.** 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](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=12453;fld=134) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом 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 Договору.

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

**8.8**. 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.

**8.9.** 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.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

**9.2**. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон. В случае подписания между Сторонами такого соглашения Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации такого соглашения, и последствия, предусмотренные Законом при одностороннем расторжении Договора, не возникают.

Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;

- по решению суда;

- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;

- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

**9.3.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**9.4.** При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

1. **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, 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 обстоятельства 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 возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

1. **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.** Приложение № 1к 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 долевого строительства заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора.

**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. Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора [Выбрать одно:]в зарегистрированном браке не состоит / требование ст.35 СК РФ Участником долевого строительства выполнены – имеется нотариально удостоверенное согласие супруга Участника долевого строительства на сделку.

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫИ ПОДПИСИ СТОРОН**

**12.1.** В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

**12.2.** Реквизиты Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»**  ООО СЗ «ИФК «Астрстройинвест»  414000, г. Астрахань, ул. Ленина/ул. Кирова/ул. Бабушкина, 20/29/17  Тел.: 29-91-91 - отдел продаж, 39-29-88 – бухгалтерия/приемная, 44-35-71 - ПТО  E-mail: [astrstroiinvest@mail.ru](mailto:astrstroiinvest@mail.ru)  Сайт: астрстройинвест.рф  р/с 40702810005000003895  в Астраханском отделении № 8625  ПАО Сбербанк  к/с 30101810500000000602, БИК 041203602,  ИНН 3015060801, КПП 301501001,  ОГРН 1023000863775, ОКПО 13650952  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Салеев Д.В.  МП | **«Участник долевого строительства»**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |

**Приложение №1**

к Договору участия в долевом строительстве

№ Б/22 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

**Основные характеристики Дома и объекта долевого строительства**

**«Жилого комплекса по ул. Бакинская/ул. М. Джалиля в Кировском районе г. Астрахани, расположенного по строительному адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Бакинская»**

Основные характеристики Дома и объекта долевого строительства указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид** | Многоэтажный жилой дом |
| **Количество этажей** | 9 |
| **Общая площадь Дома** | 22 372,4 кв.м. |
| **Материал наружных стен и поэтажных перекрытий** | Поризованные блоки толщиной 380 мм с облицовкой керамическим кирпичом |
| Плиты монолитные железобетонные |
| **Класс энергоэффективности** | В |
| **Класс сейсмостойкость** | Карта А-5 баллов по шкале MSK-64, карта В-5 баллов по шкале MSK-64, С-6 баллов по шкале MSK-64 |
| **Назначения объекта долевого строительства** |  |
| **Строительный номер объекта долевого строительства** |  |
| **Этаж, на котором расположен объект долевого строительства** |  |
| **Площадь этажа** |  |
| **Общая площадь всех жилых помещений м2** |  |
| **Количество комнат жилого помещения** |  |
| **Общая приведенная площадь (проектная), м2** |  |

**«Застройщик» «Участник долевого строительства»**

# Генеральный директор

# ООО СЗ «ИФК «Астрстройинвест»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.В. Салеев \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

МП

**Приложение №2**

к Договору участия в долевом строительстве

№ Б/22 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г.

**Планировка и местоположение объекта долевого строительства на этаже Дома.**

Объект долевого строительства по Договору выделен серым цветом.

Планировка жилого или нежилого помещения определена на основании проектной документации.

**«Застройщик» «Участник долевого строительства»**

Генеральный директор

# ООО СЗ «ИФК «Астрстройинвест»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.В. Салеев \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**М.П.**

1. \*Площадь лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), указанная в Таблице, рассчитана с применением понижающих коэффициентов: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0. [↑](#footnote-ref-1)