

ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Астрахань

« ____ » _____ 20__ года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИГ ГРУПП», находящееся по адресу: 414040, АСТРАХАНСКАЯ ОБЛАСТЬ, АСТРАХАНЬ ГОРОД, АКАДЕМИКА КОРОЛЕВА УЛИЦА, 8, ОГРН: 1023000825066, ИНН: 3015058640, КПП: 301501001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Казанбиева Мурада Казанбиевича, действующего на основании Устава, 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. **«Жилой комплекс / Объект»** – Многоквартирный жилой дом по ул. Кремлевская/Ан. Сергеева, д.1/4 со встроенно-пристроенной полуподземной автостоянкой в Кировском районе г. Астрахани, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

Здание имеет 7 этажей, также для пропуска инженерных сетей запроектирован подвальный технический этаж. Чердак не предусмотрен, кровля – плоская неэксплуатируемая с внутренним организованным водостоком.

Здание оборудовано пассажирскими лифтами. Лифты предусмотрены для пользования жильцами.

Конструктивная схема здания – каркасная из монолитного железобетона. Вертикальные несущие конструкции состоят из монолитных ж/б колонн, пилонов и стен лифтового узла, которые воспринимают все вертикальные и горизонтальные нагрузки.

Каркас представляет собой пространственную систему, состоящую из монолитных железобетонных колонн сечением 400x400мм; монолитных ж/б пилонов сечениями 250x800мм, 250x850мм, 250x900мм, 250x1000мм, 200x1000мм; монолитных ж/б стен сечениями 250x1150мм, 250x1250мм, 250x1400мм, 250x1450мм, 250x1500мм, 250x1600мм, 250x1900мм, 200x1150мм, 200x1250мм; монолитных ж/б стен лестнично-лифтовых узлов сечениями 200x1000мм, 200x3000мм, 200x2150мм, 200x8000мм, 200x4900мм, 200x2300мм, 250x2300мм, 200x4200мм, 200x7300мм; плит перекрытий толщиной 200мм.

Лестничные клетки запроектированы монолитными железобетонными.

Конструктивная пожарная опасность здания соответствует СО.

Класс конструктивной пожарной опасности строительных конструкций соответствует КО.

Класс энергоэффективности здания – В (высокий).

Соблюдение требований теплозащитных характеристик на 1-ом этаже обеспечивается за счет кладки наружных стен из керамических поризованных блоков и слоя утеплителя толщиной 100 мм с последующей облицовкой из керамогранитных плит по металлическому каркасу; со 2-5 этажи из керамических поризованных блоков и слоя утеплителя толщиной 50 мм с последующей облицовкой керамическим лицевым кирпичом; с 6-7 этажи из керамических поризованных блоков и слоя утеплителя толщиной 100 мм с последующей облицовкой штукатуркой «Короед», согласно паспорту цветового решения фасадов здания.

Снижение шумов и вибраций в помещениях обеспечивается за счет материала внутренних стен и перегородок. Дополнительные мероприятия по снижению вибрации в пределах помещения венткамеры предусматриваются с помощью укладки звукопоглощающих панелей каркасного типа по периметру стен помещения. В полу также предусматривается укладка звукоизолирующих плит и звукопоглощающих панелей с последующим устройством бетонного пола.

Кровля над зданием жилого дома и над лестничной клеткой – малоуклонная рулонная, с защитным слоем по битумному праймеру. В конструкции кровли теплоизоляционный слой из Пеноплекс Кровля толщиной 150 мм.

Полы в помещениях цокольного этажа выполняются монолитными железобетонными толщиной 100 мм из бетона класса В15.

Полы жилых этажей выполняются по монолитным железобетонным плитам перекрытия.

Наружные стены 1-го этажа здания по технологии вентилируемого фасада.

Кладку наружных стен со 2-5 этажи по технологии многослойной кладки.

Наружные стены с 6-7 этажи и стены машинного помещения здания по технологии мокрого фасада.

Внутренние межквартирные стены здания из кладки керамического поризованного блока.

Перегородки толщиной 80 мм, а также стенки вентиляционных каналов выполняются из кладки гипсовыми пазогребневыми панелями. В помещениях с влажными процессами (санузлы, кухни) влагостойкие пазогребневые панели.

1.2. «**Автостоянка**» - входящая в состав Жилого комплекса крытая одноэтажная автостоянка закрытого типа, вместимостью на 53 машино-места (из них 7 м/м для автомобилей среднего класса и 46 м/м для автомобилей малого класса). Высота автостоянки – 2,75 м. Основные технико-экономические показатели: конструктивная схема каркасная из монолитного железобетона. Каркас представляет собой пространственную систему состоящую из железобетонных колонн, плит перекрытий, монолитных ж/б балок. Наружные стены парковки монолитные. Кровля - плоская, эксплуатируемая.

1.3. **Объект долевого строительства - машино-место**, предназначенное для размещения транспортного средства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого комплекса.

1.4. «**Проектная площадь Объекта долевого строительства**» – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией. Проектная площадь и номер объекта долевого участия являются условными и подлежат уточнению после ввода жилого комплекса в эксплуатацию.

1.5. «**Фактическая площадь Объекта долевого строительства**» - площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Объекта 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 30:12:010141:35, площадью 6475 кв.м., автостоянку, расположенную по строительному адресу: Российская Федерация, Астраханская область, город Астрахань, Кировский район, ул. Кремлевская/ ул. Ан. Сергеева, 1/4, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства следующие объекты:

<i>№ п/п</i>	<i>Этаж</i>	<i>Условный № машино- места по проекту</i>	<i>Проектная площадь машино-места, кв.м.</i>	<i>Стоимость, руб.</i>
1	1			

а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объект 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 №RU30301000-62, выданное Администрацией города Астрахани 16.07.2014г.;

- Разрешение на строительство №30-RU30301000-52-2022, выданное Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» 12.08.2022г.;

- Разрешение на строительство №30-12-86-2022, выданное Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» 14.12.2022г.;

- Право аренды Застройщика на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, назначение – строительство многоквартирного жилого дома с первым и вторым нежилыми этажами), площадью 6475 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Астраханская область, город Астрахань, Кировский район, ул. Кремлевская/ ул. Ан. Сергеева, 1/4, кадастровый номер: 30:12:010141:35, на основании: договора о предоставлении земельных участков в пользование на условиях аренды №5956 от 16.10.1996г.; дополнительного соглашения к договору о предоставлении земельных участков в пользование на условиях аренды №5956 от 16.10.1996г. от 16.10.1996г.; дополнительного соглашения к договору о предоставлении земельных участков в пользование на условиях аренды №5956 от 16.10.1996г. от 11.07.2003г.; дополнительного соглашения к договору о предоставлении земельных участков в пользование на условиях аренды №5956 от 16.10.1996г. от 14.11.2007г.; дополнительного соглашения к договору о предоставлении земельных участков в пользование на условиях аренды №5956 от 16.10.1996г. от 27.09.2011г.; дополнительного соглашения к договору о предоставлении земельных участков в пользование на условиях аренды №5956 от 16.10.1996г. от 04.05.2012г.

- Проектная декларация от «16» декабря 2022 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 адрес и номер Объекта долевого строительства являются условными (строительными). После сдачи жилого комплекса в эксплуатацию Объекту долевого строительства присваивается почтовый адрес с указанием номера, без изменения расположения машино-места на ситуационном плане автостоянки.

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – **IV квартал 2024 года**. Срок передачи объектов долевого строительства Участникам долевого строительства составляет 4 (четыре) месяца со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.6. Объект долевого строительства передается в следующем качественном состоянии:

- окрашивание поверхности стен и перегородок закрытой парковки на всю высоту потолка;

- окрашивание поверхности потолков парковки;

- полы – асфальтобетонные.

2.7. Ситуационный план расположения машино-мест в закрытой парковке с условными номерами и расположением объекта долевого строительства приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.8. До подписания настоящего договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Объекту, в том числе проектной документацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство и разрешениями, выданными в результате изменений проекта, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов.

2.9. Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от проектной площади Объекта долевого строительства.

2.10. Участник долевого строительства осведомлен и согласен, что на дату заключения настоящего Договора право аренды на Земельный участок, принадлежащее Застройщику, передано в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195) на основании договора ипотеки №540В00ЕСАМФ-Д32 от 25.01.2023 года (о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации ипотеки №30:12:010141:35-30/129/2023-12 от 09.02.2023 года), заключенного между Банком как залогодержателем и Застройщиком как залогодателем.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Стоимость машино-места определена как фиксированная величина и составляет: _____, (НДС не облагается).

3.2. После завершения строительства и проведения первичной технической инвентаризации закрытой парковки цена договора, определенная в п. 3.1. договора перерасчету не подлежит.

3.2. Сумму в размере _____ - рублей 00 копеек Участник долевого строительства обязуется оплатить после государственной регистрации данного Договора в течение 5-ти рабочих дней за счет собственных средств.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в 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 ст. 15.4, 15.5 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» 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.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИГ ГРУПП».

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: после регистрации настоящего Договора долевого участия в установленном договором порядке.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

3.4. Участник долевого строительства обязан не позднее 4х (четырёх) дней открыть счет эскроу в ПАО Сбербанк и перечислить Цену Договора на открытый счет эскроу согласно условиям настоящего Договора.

3.4.1. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона 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».

3.5. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору №К/П-___ участия в долевом строительстве от _____ за машино-места усл. ном. _____, НДС не облагается».

3.7. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.8. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

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.

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 жилого комплекса.

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 Объекте путем подписания Акта приема-передачи не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого комплекса. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

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 сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции, иное оборудование, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности пропорционально занимаемым площадям в соответствии со ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ. Инженерные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), расположенные в границах земельного участка и не относящиеся к общему имуществу собственников помещений МКД, одновременно с передачей Объекта долевого строительства передаются Участникам долевого строительства после ввода объекта в эксплуатацию с целью дальнейшей передачи в муниципальную собственность.

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 жилого комплекса в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации парковки (договор управления) 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.

4.2.7. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику после ввода в эксплуатацию жилого комплекса, Участник обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данному Объекту и доли в праве собственности на общее имущество. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества Объекта. Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Участником с даты подписания Передаточного акта объекта до даты заключения Участником договора на обслуживание Объекта с Управляющей компанией или иной эксплуатирующей организацией и/или заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями. Срок платежа — 5 (пять) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком.

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 объекта, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе архитектурные изменения, заменить строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилого дома в целом и объект долевого участия в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему договору и действующим нормативам.

4.3.4. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику и не передавать его последнему до момента исполнения Участником своего обязательства по оплате Цены договора, в случае, если в срок, предусмотренный договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника имеется просроченная задолженность по Договору. В указанном случае Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки за просрочку передачи Объекта долевого строительства.

4.3.5 Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно.

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».

5.6. В случае передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику в одностороннем порядке, последний обязан нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства с момента составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке.

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 1 (одного) процента 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. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на изменение характеристик земельного участка под жилым комплексом, указанным в п.1.1, 2.1. настоящего Договора, что определено Приложением № 2 к настоящему договору.

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 возвратить 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 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве, 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»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МИГ ГРУПП»
414040, АСТРАХАНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
АСТРАХАНЬ ГОРОД, АКАДЕМИКА
КОРОЛЕВА УЛИЦА, 8,
ОГРН: 1023000825066, Дата присвоения ОГРН:
27.09.2002,
ИНН: 3015058640, КПП: 301501001
Номер расчетного счета:
40702810005000008269
Наименование банка:
ПАО Сбербанк
Корреспондентский счет:
30101810500000000602
БИК: 041203602

«Участник долевого строительства»:

_____ / _____ /

Тел. +7 (800) 500-76-92 E-mail:
miggroup30@yandex.ru

Генеральный директор

_____ / Казанбиев М.К./

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № ___ от «___» _____ г.
долевого участия в строительстве
многоквартирного дома

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА

**Адрес объекта: Астраханская область, город Астрахань, Кировский район, ул.
Кремлевская/ ул. Ан. Сергеева, 1/4**

<i>№ машино-места по проекту</i>	<i>Площадь, кв.м</i>

Экспликация помещений

ПОДПИСИ:

Застройщик:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МИГ ГРУПП»

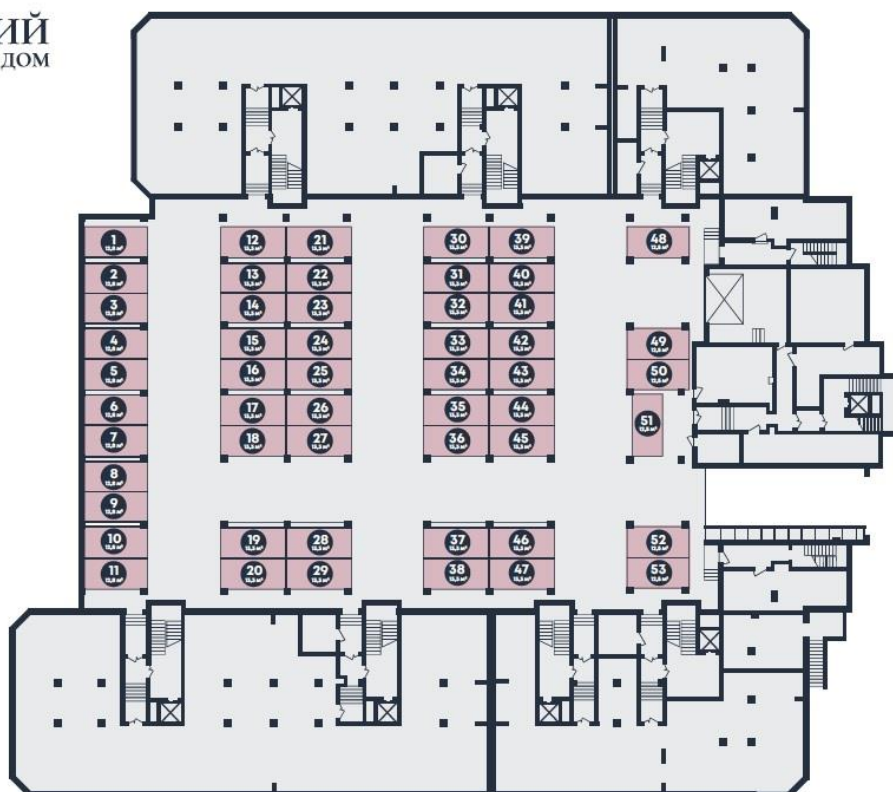
Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ / Казанбиев М.К./

_____ / _____ /

План типового этажа



СОГЛАСИЕ

участника долевого строительства

**на изменение характеристик земельного участка по адресу: Российская Федерация,
Астраханская область, город Астрахань, Кировский район, ул. Кремлевская/ ул. Ан.
Сергеева, 1/4, с кадастровым номером: 30:12:010141:35**

1. Характеристики земельного участка по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, город Астрахань, Кировский район, ул. Кремлевская/ ул. Ан. Сергеева, 1/4, с кадастровым номером: 30:12:010141:35, общей площадью 6475 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 о предоставлении земельных участков в пользование на условиях аренды №5956 от 16.10.1996г., 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 Согласия, 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 Согласия распространяются на Нового Участника долевого строительства.

«Застройщик»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МИГ ГРУПП»
414040, АСТРАХАНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
АСТРАХАНЬ ГОРОД, АКАДЕМИКА
КОРОЛЕВА УЛИЦА, 8,
ОГРН: 1023000825066, Дата присвоения ОГРН:
27.09.2002,
ИНН: 3015058640, КПП: 301501001
Номер расчетного счета:
40702810005000008269
Наименование банка:
ПАО Сбербанк
Корреспондентский счет: _____/_____/_____
3010181050000000602
БИК: 041203602

«Участник долевого строительства»:

Тел. +7 (800) 500-76-92 E-mail:
miggroup30@yandex.ru

Генеральный директор

_____ / Казанбиев М.К./