**ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**г. Астрахань «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2023 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», находящееся по адресу: 414014, г. Астрахань, ул. Бехтерева, д. 2а, пом. 5, ОГРН 1153025004274, ИНН 3019016289, КПП 301901001, в лице представителя Обуха Артема Игоревича, 18.10.1987 года рождения, паспорт серия и номер: 12 07 161525, выданный ОУФМС России по Астраханской области в Ленинском районе гор. Астрахани 23.11.2007 года, код подразделения: 300-002, зарегистрированного по адресу: г. Астрахань, ул. Савушкина, д. 6, корп. 7, кв. 162, действующего на основании доверенности от 14.10.2022, удостоверенной нотариусом нотариального округа «Город Астрахань» Астраханской области Нуржановой Мугульсен Кадылбековной, зарегистрированной в реестре № 30/23-н/30-2022-3-817, с одной стороны и,

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, серия \_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорта, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**

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» – III этап строительства «Жилой комплекс по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани»,** состоящий из жилого многоквартирного дома 1-III (количество этажей 24-23-24, в том числе подземных этажей 1), закрытой парковки 1-III и вспомогательных сооружений, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, расположенный по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани.

1.2. **«Закрытая парковка 1-III» -** входящая в состав Жилого комплекса крытая одноэтажная парковка закрытого типа, вместимостью на 121 машино-место. Основные технико-экономические показатели: материал наружных стен и каркаса объекта – монолитный железобетонный каркас, состоящий из колонн, капителей и перекрытия, и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, кровля – плоская, эксплуатируемая, класс энергоэффективности – не нормируется.

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 результатов технической инвентаризации.

1. **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 30:12:010553:301, площадью 11770 кв. м. закрытую парковку 1-III (далее – «Парковка»), расположенную по строительному адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бехтерева, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий следующим характеристикам:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Этаж*** | ***Условный № машино-места по проекту*** | ***Проектная площадь машино-места, кв. м.*** | ***Стоимость, руб.*** |
| 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 № 30-12-06-2023 от 20.01.2023г., выданное Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань»;

- Право аренды Застройщика на земельный участок, с кадастровым номером 30:12:010553:301, площадью 11 770 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого комплекса, расположенный по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бехтерева на основании договора аренды № 643/2020 от 08.12.2020г., заключенного с управлением муниципального имущества администрации МО «Город Астрахань».

Участник долевого строительства осведомлен, что на дату заключения настоящего договора право аренды земельного участка с кадастровым номером 30:12:010553:301, площадью 11 770 кв. м., расположенного по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани, передано в залог ПАО «Сбербанк России» ( ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195) на основании договора ипотеки № 21-41-И от 28.07.2021г., в обеспечение обязательств застройщика перед банком по договору № 21-41 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18.06.2021г., договора ипотеки №540B007LB-И от 27.07.2022, в обеспечение обязательств застройщика перед банком по договору № 540B007LB об открытии невозобновляемой кредитной линии от 26.07.2022г., и договора ипотеки № 540B00IRHMF-ДИ1 от 18.05.2023 по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №540B00IRHMF.

- Проектная декларация № 30-000255 «Жилой комплекс по ул. Бехтерева в Кировском районе г. Астрахани. Закрытая парковка I-III», размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет [https://наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/) в соответствии со ст. 23.3 Закона 214-ФЗ (ID № 52141).

**2.4.** Указанный в договоре адрес Объекта является строительным адресом. После сдачи Жилого комплекса в эксплуатацию Объекту долевого строительства, в установленном законом порядке, присваивается почтовый адрес с указанием номера, без изменения расположения машино-места на ситуационном плане парковки.

**2.5.**  Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса – 2 квартал 2024 года. Срок передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства составляет 8 (восемь) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.6. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующем качественном состоянии:

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

- оштукатуривание и окрашивание поверхности потолков парковки;

- полы – асфальтобетонные.

Информация о застройщике и проекте строительства приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет [https://наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/).

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 застройщиком Жилому комплексу, в том числе проектной документацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, первичным разрешением на строительство и выданным 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.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

**3.1.** Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** \_\_ **копеек**, НДС не облагается, оплата цены Договора осуществляется в следующем порядке:

- сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек** Участник долевого строительства обязуется оплатить после государственной регистрации данного Договора в течение 3-х рабочих дней за счет собственных средств,

- сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек** Участник долевого строительства обязуется выплатить после государственной регистрации данного Договора **до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.**

**3.2.**  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.

Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс»;

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **года** с даты регистрации настоящего Договора долевого участия.

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

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет.

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

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

**3.4.** Уплата цены Договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный Договором период в безналичном порядке на счет эскроу.

**3.5.** В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

**3.6.** Если по результатам кадастровых работ Общая площадь Объекта долевого строительства увеличится или уменьшится более чем на 3% по сравнению с Общей проектной площадью, определенной в пункте 2.1. Договора, то по заявлению соответствующей Стороны, Цена Договора подлежит перерасчету без заключения дополнительного соглашения. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 3 %. Сумма доплаты или возврата рассчитывается как произведение Общей площади Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ и стоимости одного квадратного метра. Стоимость одного квадратного метра определяется путем деления цены настоящего Договора на Общую проектную площадь.

При этом стоимость одного квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого строительства определяется исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п.3.1 Договора Цены Договора.

Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади, при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась, либо изменилась в пределах не более 5 % (Пяти процентов) от указанной в п.2.1 настоящего Договора.

**3.7.** В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства Застройщик, а в случае увеличения – Участник долевого строительства обязуется выплатить другой Стороне разницу Цены Договора, соответствующую изменению Общей площади Объекта долевого строительства.

**3.8.** Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика. Застройщик производит возврат разницы Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты.

**3.9.** Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 Гражданского кодекса РФ.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**4.1.** **Обязанности Застройщика:**

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

**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, вводу его в эксплуатацию.

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

**4.1.4.** Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительством Объекте путем подписания Акта приема-передачи 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 Жилого комплекса.

**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).

**4.1.6.** Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции, иное оборудование, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым площадям. Инженерные коммуникации (в соответствии с проектом), расположенные в границах земельного участка и не относящиеся к общему имуществу собственников жилья, 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 (сообщения) 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 дома, 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 квартиры до даты заключения Участником договора на обслуживание Объекта с Управляющей компанией или иной эксплуатирующей организацией. 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 завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

**4.3.3.** Застройщик вправе в любое время и по своему усмотрению вносить изменения в проектную документацию строящегося (создаваемого) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе архитектурные, структурные изменения, заменить строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилого комплекса в целом и Объект долевого строительства 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.

1. **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 8 (восьми) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

**5.2.** Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта 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.

**5.3.** Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником уведомления (сообщения) от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если иная дата не указана в сообщении.

**5.4.** До подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объектов долевого строительства условиям настоящего договора, проектной документации, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства (Приложение № 2).

**5.5.** Стороны соглашаются с тем, что незначительные устранимые недостатки Объекта долевого строительства в пределах отклонений, допускаемых техническими регламентами и иными обязательными нормативными документами (в том числе мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий и иные дефекты), а так же расхождения по площади помещений квартиры между данными БТИ и обмерами Участником, не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, поскольку наличие данных недостатков не является препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по назначению.

**5.6.** При отказе Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства по причине несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан письменно обосновать причины отказа, указав, в том числе, какие именно требования нормативных документов нарушены (со ссылкой на пункт нормативного документа и/или проектной документации). В противном случае отказ Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства будет считаться необоснованным, что дает Застройщику основание воспользоваться правом, предусмотренным пунктом 4.3 1. настоящего Договора.

**5.7.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня передачи, предусмотренного пунктом 5.3. Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

**5.8.** С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого комплекса – расходы на эксплуатацию и охрану Объекта долевого строительства.

1. **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, 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, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

**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 Объекта.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы, со дня подписания первого акта приема – передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**6.5.**  В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора и/или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства.

**6.6.** В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

**6.7.** Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного периода, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность застройщик, должны быть устранены застройщиком в течение 60 (шестьдесят) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок не будет предложен застройщиком и согласован с Участником в акте о выявленных недостатках.

**6.8.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства и/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.

**6.9.** В связи с проектировочными особенностями Объекта, Участник не вправе осуществлять перенос или разбор перегородок, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; демонтаж несущих конструкций, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; и иные любые изменения Объекта долевого строительства, связанные с отступлением от проекта без получения разрешения уполномоченного муниципального органа. Не допускаются работы, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками, контролирующими органами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1. **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.** 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.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

**8.1.** Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся, если иное не установлено настоящим Договором.

**8.2.** 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.

**8.3.** 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.

**8.4.** 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.

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

1. **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.

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, 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 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.** 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 Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

**11.5.** Стороны договорились о том, что сообщения/ уведомления, повторные приглашения на осмотр Объекта долевого строительства после устранения дефектов (за исключением сообщения о завершении строительства) будут направляться Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника, указанный в разделе 12 договора.

**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. Астрахани 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 Застройщика.

**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.

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫИ ПОДПИСИ СТОРОН.**

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

**12.2.** Реквизиты Сторон:

**«Застройщик»**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «Прогресс»**  Юридический и фактический адрес:  414056, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Бехтерева, дом 2а, пом. 5  ИНН: 3019016289, КПП: 301901001  ОГРН: 1153025004274  Банк: Астраханское отделение  № 8625 ПАО Сбербанк  Р/с: 40702810005000007299  К/с: 30101810500000000602  БИК: 041203602  Представитель по доверенности    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **/ А.И. Обух** | **«Участник долевого строительства»:**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 1**

**к ДОГОВОРУ №\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**участия в долевом строительстве**

**ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА**

**Адрес объекта:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***этаж*** | ***№ машино-места по проекту*** | ***Тип*** |
| **1** |  |  |

**Экспликация Объекта долевого строительства**

**План типового этажа**

**Застройщик»**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «Прогресс»**  **Представитель по доверенности**      **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.И. Обух/** | **«Участник долевого строительства»:**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 2**

**к ДОГОВОРУ №\_\_\_\_\_\_\_** **от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**участия в долевом строительстве**

**Форма**

**АКТА НЕСООТВЕТСТВИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», находящееся по адресу: 414014, г. Астрахань, ул. Бехтерева, д. 2а, пом. 5, ОГРН 1153025004274, ИНН 3019016289, КПП 301901001, в лице представителя Обуха Артема Игоревича, 18.10.1987 года рождения, паспорт серия и номер: 12 07 161525, выданный ОУФМС России по Астраханской области в Ленинском районе гор. Астрахани 23.11.2007 года, код подразделения: 300-002, зарегистрированного по адресу: г. Астрахань, ул. Савушкина, д. 6, корп. 7, кв. 162, действующего на основании доверенности от 14.10.2022, удостоверенной нотариусом нотариального округа «Город Астрахань» Астраханской области Нуржановой Мугульсен Кадылбековной, зарегистрированной в реестре № 30/23-н/30-2022-3-817, с одной стороны, и

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

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

руководствуясь ч. 5 ст. 8 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_г. № \_\_\_\_ Застройщик передал Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – машино-место № \_\_\_\_, фактической площадью \_\_\_ кв. м.

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

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

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

3. Мнение представителя Застройщика о выявленных недостатках:

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

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

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

*(согласие/ не согласие с заявленными недостатками с обоснованием)*

**ФОРМА СОГЛАСОВАНА**

**«Застройщик»**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «Прогресс»**  **Представитель по доверенности**      **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.И. Обух/** | **«Участник долевого строительства»:**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |