

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Астрахань

«__» _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СОЮЗ ДЕВЕЛОПМЕНТ», ОГРН 1223000001400, ИНН 3000000126, КПП 300001001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Муханалиева Радмира Рахимовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____, _____ г.р., паспорт серия _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, проживающий (ая) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. «**Дом**» – Жилой многоквартирный дом по ул. Куликова в Кировском районе г. Астрахани, кадастровый номер земельного участка 30:12:010434:3623, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 30:12:010434:3623, площадью 3 846 кв. м. Жилой многоквартирный дом по ул. Куликова в Кировском районе г. Астрахани (далее – «Дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства следующие жилые помещения:

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

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

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

2.3. Основанием для заключения данного договора является:

- Разрешение на строительство № 30-12-50-2023, выданное Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань», 07.06.2023 г.;
- Право аренды на земельный участок, с кадастровым номером 30:12:010434:3623, площадью 3 846 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, Кировский район. улица Куликова, 71а (далее – земельный участок) на основании договора аренды земельного участка с последующим выкупом от «13» июля 2022 г.;
- Проектная декларация, размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф> в соответствии со ст. 23.3 Закона 214-ФЗ;

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

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 2 квартал 2026. Срок передачи квартир Участникам долевого строительства до 31 декабря 2026.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.6. Объект передается Застройщиком Участнику долевого строительства без отделки, указанной в Приложении №2 к Договору.

«Мебель, бытовое оборудование, предметы интерьера и работы по их установке, а также работы по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения, оплачиваются участником долевого строительства за счет собственных денежных средств.»

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>.

2.7. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся застройщиком жилому дому, в том числе проектной документацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов.

2.8. Подписывая настоящий Договор, Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) в обеспечение обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве и кредитным организациям (включая банки) Земельного участка, строящегося на нем Жилого Дома и его частей, за исключением объекта долевого строительства по настоящему договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей **00 копеек (НДС не облагается).**

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 Специализированный застройщик «СОЮЗ ДЕВЕЛОПМЕНТ»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (пяти) рабочих дней 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. По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.

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. Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

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. После завершения строительства и проведения первичной инвентаризации жилых помещений цена договора, определенная в п. 3.1. договора подлежит перерасчету, исходя из фактической общей площади объекта долевого участия, определяемой как сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, согласно паспорту БТИ на дом. При этом корректировка цены договора не является изменением условий договора долевого участия, а производится в рамках исполнения сторонами его условий.

3.7. В случае, если в результате проведения первичной инвентаризации жилых помещений разница между фактической площадью и общей проектной площадью жилого помещения будет составлять более 1,5 кв.м, то стоимость указанной разницы подлежит возмещению в следующем порядке:

3.7.1. При увеличении фактической площади Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату разницы между общей фактической площадью и общей проектной площадью, исходя из установленной договором стоимости 1,5 кв.м., в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего Уведомления.

3.7.2. При уменьшении фактической площади Застройщик обязуется возместить разницу между общей фактической площадью и общей проектной площадью, исходя из установленной договором стоимости 1,5 кв.м. в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Участника Требования о возврате денежных средств с указанием реквизитов для оплаты.

3.8. В случае, если в результате проведения первичной инвентаризации жилых помещений разница между фактической площадью и общей проектной площадью жилого помещения будет составлять 1,5 кв.м и/или менее 1,5 кв.м, то стоимость указанной разницы возмещению не подлежит.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Обязанности Застройщика:

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

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

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

4.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи не позднее 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку).

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 (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), 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 от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

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

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

4.2.7. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику после ввода в эксплуатацию 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 жилого дома. 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 готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

4.3.3. Застройщик вправе в любое время и по своему усмотрению вносить изменения в проектную документацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе архитектурные, структурные 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 6 (шести) 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) 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.

5.7. В связи с проектировочными особенностями жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений жилого дома, контролирующими органами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.8. До подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объектов долевого строительства условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

5.9. 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. Окончательная площадь объекта указывается в Передаточном Акте.

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, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы, со дня подписания первого акта приема – передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

6.5. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов объекта долевого участия, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

6.6. 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. Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично, а также должно содержать указание на нормы Договоры и/или законы, которым Объект долевого строительства не соответствует. Срок устранения недостатков подлежит согласованию Сторонами, но не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Застройщиком соответствующего требования.

6.7. 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.

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 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. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, производятся Застройщиком, если это установлено в пункте 2.6 настоящего договора.

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

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

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

8.4. В связи с проектировочными особенностями жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с изменением (реконструкцией) фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц; такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений жилого дома, контролирующими органами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. 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.

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

8.9. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ему известно и выражает свое согласие со следующим:

-Застройщик вправе изменить любые характеристики Земельного участка, в том числе, кадастровый номер, площадь, произвести межевание Земельного участка, и т.п., без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства;

- на передачу в залог земельного участка третьим лицам;

- на внесение изменений в проектную документацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе архитектурные, структурные изменения, на замену строительных материалов или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилого дома в целом и объект долевого участия в частности будут отвечать требованиям проектной документации и действующим нормативам.

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.

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

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 Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

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

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

11.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника, один экземпляр для Застройщика.

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.

11.12. Обмен корреспонденцией, заверенной подписью, производится сторонами по почтовому адресу или по адресу электронной почты, указанному в пункте 12.2 Договора.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. В случае изменения адреса местонахождения (для юридических лиц), адреса регистрации (для физических лиц), почтового адреса, электронной почты, номера телефона или банковских реквизитов (для юридических и физических лиц), указанных в п. 12.2. в момент заключения Договора, Стороны обязаны не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления таких изменений уведомить об этом друг друга в письменном виде путем направления почтового сообщения с уведомлением о вручении, лично под расписку или скан-копией на адрес электронной почты, указанной в п. 12.2 Договора, с уведомлением о доставке. В случае, если одна из сторон не уведомит об изменении данных другую сторону, все информационные письма будут направляться на ранее известные реквизиты.

12.2. Реквизиты и подписи Сторон:

«Застройщик»

ООО СЗ «СОЮЗ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

ИНН/КПП 3000000126/ 300001001

Юридический адрес: 414014, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная

Приволжского Затона, д. 4, помещение 5

Почтовый адрес: 414014, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная Приволжского Затона, д. 4, помещение 5

БИК 041203602

Кор.счет: 30101810500000000602

Р/С 40702810505000009218

Банк: ПАО Сбербанк

Электронная почта: _____

«Участник долевого строительства»

_____ / _____./

Генеральный директор

_____ / Муханалиев Р.Р./

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № _____
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от _____ г.

1. Местоположение объекта долевого строительства на 23 этаже Жилого многоквартирного дома по ул. Куликова в Кировском районе г. Астрахани

2. Основные характеристики многоэтажного жилого дома.

№	Наименование данных	Сведения
1	Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией	«Жилой многоквартирный дом по ул. Куликова в Кировском районе г. Астрахани. (КН ЗУ № 30:12:010434:3623)»
2	Вид	Многоэтажный жилой дом
3	Назначение	Жилой дом
4	Этажность	25 этажей (надземных)
5	Площадь жилого здания	18 910 м ²
6	Общая площадь квартир с учетом летних помещений с коэффициентом Общая площадь квартир без летних помещений	13 004 м ² 12 835 м ²
7	Материал стен	СФТК (система фасадная теплоизоляционная композиционная), состоящая из тонкослойного штукатурного слоя по минераловатному утеплителю 100 мм с основанием из газобетонных блоков толщиной 250 мм/железобетонных пилонов 250 мм.
8	Поэтажные перекрытия	Монолитные железобетонные
9	Класс энергетической эффективности здания	А

3. Проектная планировка, в соответствии с проектной документацией.

№ дома по генплану	этаж	№ квартиры по проекту	Кол-во комнат	Общая проектная площадь кв.м. квартиры (с учетом балконов и лоджий с соответствующим понижающим коэффициентом)	Назначение объекта долевого строительства

План расположения:

План квартиры

Экспликация помещений

№ комнаты	Наименование помещений	Общая площадь	Жилая	Подсобная	Площадь лоджий, балконов
1	Коридор				
2	Сан.узел				
3	Ванная комната				
4	Спальня 1				
5	Спальня 2				
6	Спальня 3				
7	Кухня				
	ИТОГО				
8	Балкон 1 (с понижающим коэффициентом)				
	ИТОГО с учетом холодных помещений (с понижающим коэффициентом)				

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

Генеральный директор

_____ / Муханалиев Р.Р./

_____ / _____./

Отделка Объекта долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СОЮЗ ДЕВЕЛОПМЕНТ», ОГРН 1223000001400, ИНН 3000000126, КПП 300001001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Муханалиева Радмира Рахимовича, действующего на основании Устава., с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), составили настоящее Приложение о нижеследующем:

Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

Вид отделки – без отделки в следующем качественном состоянии:

- входная дверь с замком (металлическая);
- оконное остекление с применением ПВХ профилей;
- межкомнатные перегородки, перегородки санузлов, наружные ограждающие конструкции (периметр Квартиры);
- штукатурка нанесена на поверхности межквартирных стен, стен, граничащих с этажными коридорами;
- установка системы индивидуального отопления (газовый отопительный котел, разводка системы отопления по квартире с установкой радиаторов);
- устройство сетей электроснабжения, а именно: Щит электрический, электрическая розетка под газовый отопительный котел;
- квартиры оборудуются внутренней подводкой холодного водоснабжения и горячего водоснабжения от газового котла, стояками канализации.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «**Материалы**») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

«**Застройщик**»

«**Участник долевого строительства**»

Генеральный директор

_____ / Муханалиев Р.Р./

_____ / _____./