

ДОГОВОР № __/АЗ_
долевого участия на строительство
многоквартирного дома

город Астрахань

«__» ____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Строй», ИНН 3016062657 , КПП 301901001, ОГРН 1103016000493, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Магомедова Эйваза Гаджимагомедовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Многоэтажный жилой дом по ул. Калинина/пер Иванова в Кировском районе г.Астрахани. 3 этап секция АЗ», расположенный по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Калинина, 47, 9-ти этажное капитальное строение, общей площадью 4802,7 кв.м , перекрытия выполнены монолитными железобетонными плитами, стены дома выполнены из керамического блока, с последующей облицовкой силикатным кирпичом, класс энергетической эффективности здания «очень высокий», перегородки санузлов из полнотелого керамического кирпича, внутренние перегородки из пазогребневых гипсолитовых блоков, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 30:12:010042:248, площадь земельного участка 3203 кв.м., на основании государственной регистрации 30:12:010042:248-30/001/2018-1, от 09.06.2018 г., далее по тексту **Многоквартирный дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать квартиру (жилое помещение), расположенную в Многоквартирном доме, в 3 (третьем) подъезде, на __ (_____) этаже, состоящую из __ (____) комнаты, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов со строительным номером __ (____), проектной площадью без учета летних помещений ____кв.м, проектной общей площадью с учетом понижающего коэффициента ____ кв.м, проектной общей площадью без учета понижающего коэффициента ____кв.м., согласно описанию объекта долевого строительства и его размещению на поэтажном плане Многоквартирного дома (Приложение № 1 к настоящему договору), подлежащую передаче Участнику долевого строительства без внутренней отделки, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящую в состав указанного Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, далее **Объект долевого строительства**, а Участник долевого строительства обязуется принять долевое участие в строительстве Многоквартирного дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, принять Объект долевого строительства по акту приёма-передачи в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.3. Информация о Застройщике и о проекте строительства Объекта долевого строительства содержится в Проектной декларации, которая 1 марта 2016 года первично опубликована Застройщиком и доступна для ознакомления в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте <http://arkadia30.ru> в разделе Проектная декларация на строительство жилого дома .

1.4. Предполагаемый срок окончания строительства Многоквартирного дома – первый

квартал 2020 г. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Дольщику по передаточному акту несет Застройщик.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему договору.

2.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного пунктом 4.3 настоящего договора.

2.1.3. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

2.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату по настоящему договору.

2.2.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.2.3. Письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса проживания, почтового адреса или другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему договору. При отсутствии такого уведомления все письменные сообщения, отправленные по указанному в настоящем договоре адресу, считаются доставленными.

2.2.4. С момента приема Объекта долевого строительства по передаточному акту, Участник долевого строительства обязуется принять на себя бремя его содержания, вносить плату за коммунальные услуги согласно действующим тарифам и иные услуги по содержанию (эксплуатации) Многоквартирного дома.

2.2.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства Многоквартирного дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

2.2.6. Не производить переустройство и (или) перепланировку Объекта долевого строительства до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

2.3. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

2.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

2.5. Застройщик вправе:

2.5.1. Застройщик вправе вносить изменения в проект строительства Многоквартирного дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

2.6. Участник долевого строительства вправе:

2.6.1. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, с учетом пункта 2.2.6 настоящего договора.

2.6.2. После полного выполнения своих обязательств по оплате Цены договора, 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 полной оплате Цены договора и при наличии письменного согласия застройщика на данную уступку.

2.6.3. Обратиться в орган, осуществляющий техническую инвентаризацию для определения уточненной (фактической) площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

2.6.4. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего договора рассчитывается как произведение размера Проектной площади Объекта долевого строительства на цену 1 (одного) кв. метра. Цена 1 (одного) кв. метра Объекта долевого строительства (включая балконы, лоджии, площадь которых принимается с применением понижающего коэффициента) составляет _____ рублей за 1 кв. метр, НДС не облагается. Цена настоящего договора составляет _____ (_____) **рублей**, НДС не облагается.

3.2. Цена договора представляет собой совокупность всех платежей, уплачиваемых Застройщику за строительство Объекта долевого строительства с характеристиками, указанных в Приложении 1 к настоящему договору, а так же за долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, переходящую к Участнику долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

Цена включает в себя возмещение затрат на строительство Многоквартирного дома в размере _____ (_____) **рублей** и средств на оплату услуг Застройщика в размере _____ (_____) **рублей**. Стоимость услуг Застройщика в процессе строительства определяется фактическими затратами на содержание службы Застройщика, относящимися к строительству Многоквартирного дома. Стоимость услуг определяется Застройщиком самостоятельно, дополнительные документы с Участником долевого строительства не оформляются.

3.3. Площадь Объекта долевого строительства является проектной. Уточненная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства устанавливается по завершении строительства и определяется органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объекта недвижимого имущества.

3.4. Цена настоящего договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- изменения Проектной площади Объекта долевого строительства в результате определения Уточненной (фактической) площади Объекта долевого строительства;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон.

3.5. В цену настоящего договора не включены затраты Участника долевого строительства по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, по оформлению технического паспорта, технического плана и кадастрового паспорта Объекта долевого строительства, связанные с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства. Данные затраты Участник долевого строительства несет самостоятельно.

3.6. Уплата цены договора производится в следующем порядке: _____.

3.7. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Назначение платежа: «Уплата по Договору № ____ долевого участия в строительстве многоквартирного дома от «____» _____ 201__ года»

3.8. В случае, если по результатам обмера Уточненная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства будет определена больше чем на 1 кв.м. Проектной площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», то Участник долевого строительства, по письменному требованию Застройщика обязуется уплатить Застройщику разницу за количество квадратных метров, превысивших Проектную площадь свыше 1 кв.м, в срок, не превышающий 5-ти дней с момента получения такого требования. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.9. В случае, если по результатам обмера Уточненная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства будет меньше на 1 кв.м. Проектной площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», то Застройщик по письменному требованию Участника долевого строительства обязан в течении одного месяца со дня получения письменного требования возратить Участнику долевого строительства разницу за количество квадратных метров, уменьшивших Проектную площадь свыше 1 кв.м, между внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства объекта долевого строительства исходя из стоимости квадратного метра, установленного в п.3.1 настоящего Договора.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течении 3-х месяцев. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и в подпункте 2.1.4 пункта 2.1 настоящего договора. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 4.4 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим

договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в пункте 4.3 настоящего договора). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) указанных в пункте 2.1.4 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены настоящего договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

5.5. В случае производства Участником долевого строительства в течение гарантийного срока в Объекте долевого строительства, переданного ему по настоящему Договору, переустройства, перепланировки, реконструкции, строительных и отделочных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Астраханской области, соответствующего разрешения на производство указанных работ в компетентных органах и проектной организации, разрабатывавшей проектную документацию для строительства данного здания, действие гарантии, указанной в п.п. 5.3, 5.4. настоящего Договора, прекращается.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор)

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

6.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки.

6.4. За переустройство и (или) перепланировку Объекта долевого строительства, до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 10 (десяти) процентов от цены настоящего договора, а также возмещает в полном объеме затраты, понесенные Застройщиком для приведения Объекта долевого строительства в первоначальное состояние (согласно проекту), либо производит соответствующие работы за свой счет в сроки, согласованные Сторонами дополнительно.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Исполнение обязательств Застройщика, указанных в части 1 статьи 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 13 – 15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны не несут ответственности за задержки в исполнении или неисполнение обязательств по настоящему договору, если задержки или неисполнение произошли вследствие обстоятельств непреодолимой силы. В число таких обстоятельств входят: войны, военные действия, мятежи, саботаж, забастовки, пожары, взрывы, наводнения или иные стихийные бедствия, нормативные правовые акты государственных органов власти.

9.2. Немедленно после получения информации о наступлении любых обстоятельств, задерживающих исполнение или иным образом препятствующих исполнению настоящего договора, Стороны письменно уведомляют об этом друг друга.

9.3. Стороны не несут ответственности за любой ущерб, включая убытки, а также расходы, связанные с претензиями или требованиями третьих лиц, которые могут возникнуть в результате обстоятельств непреодолимой силы.

9.4. Если обстоятельство непреодолимой силы вызывает существенное нарушение или неисполнение обязательств по настоящему договору, длящееся более 20 (двадцати) календарных дней, каждая Сторона имеет право прекратить действие настоящего договора после подачи другой Стороне предварительного письменного уведомления о своем намерении прекратить действие договора.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Застройщик обязуется исполнить обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения .

10.2. Нумерация квартир может быть изменена без изменения расположения квартир в Многоквартирном доме.

10.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.

10.4. Все уведомления, предупреждения и иная переписка сторон действительны только в случае, если они совершены в письменной форме и направлены стороной другой стороне по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем договоре, или вручены лично под расписку.

10.5. При изменении организационно-правовой формы, смене руководителя, наименования, фамилии, имени и отчества, адреса, банковских реквизитов или реорганизации Стороны информируют друг друга в письменном виде в пятидневный срок со дня вступления в силу таких изменений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия, возникшие споры между сторонами подлежат рассмотрению в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

10.7. Настоящим Участник долевого строительства заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом «Персональных данных» от 27.02.2006г. №152-ФЗ в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а так же государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора.

10.8. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Регион-Строй»

Юридический адрес: 414056, г. Астрахань, ул.
Латышева 20 «а»

Почтовый адрес: 414056, г. Астрахань, ул.
Латышева 20 «а»

Р/сч 40702810605000003813

БИК 041203602

Кор/сч 30101.810.5.00000000602

АСТРАХАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8625

ПАО СБЕРБАНК
ИНН/КПП 3016062657/301901001
ОКПО 63898924, ОГРН 1103016000493
Генеральный директор

_____ **Э.Г. Магомедов**