

ДОГОВОР № _
с физическим лицом на долевое участие в строительстве
«Многоэтажного жилого дома в границах домовладения по ул. Куйбышева/Ак.
Королева, 24/9 в Ленинском районе г. Астрахани, расположенного по строительному
адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Куйбышева, 24.»

г. Астрахань

«___» _____ 201_ года

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-финансовая компания «Астрстройинвест»**, юридический адрес: 414000, г. Астрахань, ул. Ленина/ул. Кирова/ул. Бабушкина, 20/29/17, в лице генерального директора Салеева Дмитрия Владимировича, действующего на основании **Устава**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

гражданин(ка) РФ, _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, зарегистрированный(а) по адресу: г. _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (Далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. «Дом» – многоэтажный жилой дом в границах домовладения по ул. Куйбышева/Ак. Королева, 24/9 в Ленинском районе г. Астрахани, расположенный по строительному адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Куйбышева, 24.

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

1.3. Общая площадь (проектная), указанная в Таблице (п. 2.2. Договора) (далее - **«Проектная общая площадь объекта долевого строительства»**), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

1.4. Общая площадь (фактическая) (далее – **«Фактическая общая площадь объекта долевого строительства»**), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры или нежилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Дома по результатам обмеров объекта долевого строительства юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Фактическая общая площадь объекта долевого строительства (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

1.5. Общая приведенная площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - **«Проектная общая приведенная площадь объекта долевого строительства»**), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0. Проектная общая приведенная площадь объекта долевого строительства применяется

Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п. 4.2., 4.3. Договора.

1.6. Общая приведенная площадь (фактическая) (далее - «**Общая приведенная площадь объекта долевого строительства**»), состоящая из суммы Фактической общей площади объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Дома по результатам обмеров объекта долевого строительства юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Общая приведенная площадь объекта долевого строительства используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.4.2. Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4. Договора.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 30:12:020332:1 **Многоэтажный жилой дом в границах домовладения по ул. Куйбышева/Ак. Королева, 24/9 в Ленинском районе г. Астрахани (далее – «Дом»)**, расположенный по **строительному адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Куйбышева, 24**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется выполнить надлежащим образом свое обязательство по оплате Цены Договора, предусмотренный Договором, после чего принять объект долевого строительства (п. 2.2. Договора) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

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

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

Условный номер	Назначение	Этаж, на котором расположена Квартира	Номер подъезда	Общая площадь (проектная), м ²	Количество комнат	Площадь комнат (проектная), м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная)*, м ²		Общая приведенная площадь (проектная), м ²
						Наименование комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²	

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

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

2.3. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей объекта долевого строительства:

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

комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) и местоположение Квартиры или нежилого помещения на этаже Дома, содержатся в Приложении №2 к Договору.

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 – **IV квартал 2019 года**. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства составляет **4 (четыре) месяца** со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

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

- оконное остекление с применением стеклопакетов, ПВХ профилей, кроме остекления холодных помещений (лоджий и балконов);

- выполнение работ по оштукатуриванию стен (кроме ванной комнаты, туалета, а также стен и перегородок из газосиликатных блоков) без приобретения и оклейки стен обоями;

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

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

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

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

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

- установка кухонной газовой плиты.

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

3. Правовое обоснование Договора

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

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

- а) Устав ООО «ИФК «Астрстройинвест»;
- б) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 30 № 000653889 от 23.12.2002 года, зарегистрировано в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Кировскому району г. Астрахани за ОГРН 1023000863775;
- в) Свидетельство о постановке на налоговый учет юридического лица серия 30 № 000643172 от 10.01.2003г., поставлено на учет в Инспекции МНС РФ по Кировскому району г. Астрахани, ИНН 3015060801, КПП 301501001;
- г) Разрешение на строительство № 30-RU30301000-55-2018 от 21 июня 2018 г., выданное Администрацией муниципального образования «Город Астрахань».
- д) Право собственности Застройщика на земельный участок, площадью 1618 кв.м., с кадастровым номером 30:12:020332:1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Куйбышева, 24, что подтверждается записью в ЕГРН № 30:12:020332:1-30/001/2017-1 от 31.07.2017г.
- е) Проектная декларация от 19.04.2018г. оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещенная на интернет-сайте ООО «ИФК «Астрстройинвест» <http://astrstroyinvest.ru/>

4. Цена договора и порядок расчета.

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

4.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$R_d = P1(пр) \times S(пр)$, где

R_d - Цена Договора;

$P1(пр)$ – цена единицы Общей приведенной площади объекта долевого строительства (далее – «Цена единицы Общей приведенной площади объекта долевого строительства»), которая составляет _____

(_____) **рублей** ____ **копеек** и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

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

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

4.3. Цена Договора на момент его заключения составляет _____ (_____) **рублей** ____ **копеек**, исходя из Цены единицы Общей приведенной площади объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площади объекта долевого строительства.

Стороны договорились, что _____ (_____) **рублей** ____ **копеек** Участник долевого строительства оплачивает Застройщику в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной п.4.3. Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от

30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

Оплата Цены Договора, указанной в настоящем пункте Договора, может быть осуществлена третьим лицом.

4.4. В случае, если Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, установленная (определенная) после окончания строительства Дома юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади объекта долевого строительства, цена договора, определенная в п. 4.3. Договора, подлежит перерасчету исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.2. Договора, без заключения дополнительного соглашения к Договору. При этом корректировка цены договора не является изменением условий договора долевого участия, а производится в рамках исполнения сторонами его условий.

4.5. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату разницы между Общей приведенной площадью объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью объекта долевого строительства исходя из установленной договором фиксированной стоимости 1 кв.м., в течение 5 рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего Уведомления.

4.6. При передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и подписании соответствующего Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная, в соответствии с п.4.4. п. 4.5., Цена Договора.

4.7. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником долевого строительства.

4.8. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненным Участником долевого строительства в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.9. Оплата цены по настоящему договору производится Участником долевого строительства, путем безналичного перечисления денежных средств в рублях РФ на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 15 Договора, с соблюдением требований п. 13.1. Настоящего договора.

4.10. По требованию Участника стороны составляют и подписывают Справку о частичной/полной оплате цены Договора, в которых отражают размер суммы, оплаченной Участником по настоящему Договору, а также идентифицирующие признаки объекта долевого строительства, права на которые перешли к Участнику после оплаты.

5. Обязательства и права Сторон.

5.1. Обязательства и права Застройщика:

5.1.1. Принимает от Участника долевого строительства в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

5.1.2. Не позднее срока, указанного в п. 2.7. настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по Акту приема-передачи или иному документу

о передаче (далее – «Акт приема-передачи») объекта долевого строительства, качество которой должно соответствовать проектной документации.

5.1.3. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 4.3. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.4., 4.5. настоящего Договора.

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

5.1.5. Осуществляет строительство Дома в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) Дома договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Дома в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Участником долевого строительства денежных средств;
- обеспечивает получение Участником долевого строительства объекта долевого строительства.

5.1.6. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в законченном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки объекта долевого строительства.

5.1.7. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленное предложение от Участника долевого строительства в установленный срок либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

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

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Дома и объекта долевого строительства выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере

технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Дома и объекта долевого строительства), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

5.1.9. Застройщик имеет право обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия объекта долевого строительства, предусмотренного п. 5.2.3. настоящего Договора.

5.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

5.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора, определенную п. 4.3. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

5.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора имеет право с письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика. В случае заключения договора уступки прав требования Объекта долевого строительства, Участник обязуется письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

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

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

Если Участника долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 5.2.3. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт приема-передачи. 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.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства понимается не подписание Участником долевого строительства в

предусмотренный Договором срок по любым причинам Акта приема-передачи и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству объекта долевого строительства.

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

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

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

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

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

5.2.6. 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 15 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

5.2.7. Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему.

5.2.8. Участник долевого строительства вправе получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2.9. Участник долевого строительства, после уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором, имеет право уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

6. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акта приема-передачи не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 4.3. Договора, а также при полной оплате Цены Договора в случаях, предусмотренных п. 4.4., 4.5. Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.4. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

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

7. Ответственность Сторон

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

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

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

7.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренного п.7.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном абз. 2 п.5.1.8. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

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

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п.5.2.5. Договора) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

7.7. В случае нарушения ограничительного условия настоящего договора на заключение договора уступки права требования (цессии) без предварительного письменного согласия Застройщика, Застройщик вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 50 (Пятьдесят) процентов от суммы долевого взноса, предусмотренного настоящим договором, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

7.8. 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. Гарантия качества объекта долевого строительства

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

8.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания акта приема-передачи.

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

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требования технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства.

9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

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

9.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и

Договором.

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

9.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

10. Особые условия.

10.1. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что:
- в соответствии со ст. 2 Федерального закона № 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» - создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

- обязанность Застройщика по исполнению обязательств по передаче жилых помещений обеспечивается обязательными отчислениями (взносов) Застройщиков в компенсационный фонд в соответствии со ст. 10 Федерального закона № 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» - о создании публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

- размер обязательных отчислений (взносов) Застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены договора участия в

долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения (далее - величина взноса).

- средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

- на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

- на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

- на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда

- выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

- выплата возмещения гражданину - участнику долевого строительства по договору (договорам) участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены такого договора, но не более предельной суммы возмещения, определяемой как произведение общей площади всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, подлежащих передаче гражданину - участнику долевого строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации.

- физическое лицо, которое приобрело у юридического лица - участника долевого строительства право требования по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому договору.

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

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

10.3. 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.

10.4. В целях сохранения единого архитектурного облика Дома, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

10.5. В процессе осуществления деятельности по созданию объекта долевого строительства и Дома в целом Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства.

10.6. 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.

10.7. 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, 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.

10.8. Право владения и пользования объектом долевого строительства, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

10.9. 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.

10.10. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка под Объектом, указанным в п.2.1 настоящего Договора.

10.11. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что в соответствии со ст. 12.1 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» одним из способов обеспечения исполнения Застройщиком обязательств является залог.

11. Расторжение Договора.

11.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

11.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

11.3. Участник долевого строительства или Застройщик имеют право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и настоящим Договором.

12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

12.1. 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).

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия,

военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства.

12.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

12.4. 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.

12.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение 5 (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.

12.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

12.7. 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.

13. Заключительные положения.

13.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

13.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.3. Приложения № 1 и № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

13.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

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

13.6. 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 15 настоящего Договора. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение двух месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке в районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области.

13.7. Настоящий Договор составлен в **3 (трех)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.8. Настоящим Участник заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 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).

13.9. 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.

14. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Дома и объекта долевого строительства.

Приложение №2 – Планировка и местоположение объекта долевого строительства на этаже Дома.

15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

«Застройщик»

ООО «ИФК «Астрстройинвест»
414000, г. Астрахань, ул. Ленина/ул.
Кирова/ул. Бабушкина, 20/29/17
Тел.: 29-91-91 - отдел продаж, 39-29-88 –
бухгалтерия/приемная, 44-35-71 - ПТО
E-mail: astrstroiinvest@mail.ru
Сайт: astrstroyinvest.ru
р/с 40702810005000003895
в Астраханском отделении № 8625
ПАО Сбербанк
к/с 3010181050000000602, БИК 041203602,
ИНН 3015060801, КПП 301501001,
ОГРН 1023000863775, ОКПО 13650952

«Участник долевого строительства»

ФИО
Адрес:
Телефон:

Генеральный директор _____ Салеев Д.В.

МП

Основные характеристики Дома и объекта долевого строительства
Многоэтажный жилой дом в границах домовладения по ул. Куйбышева/Ак. Королева,
24/9 в Ленинском районе г. Астрахани, расположенный по строительному адресу:
Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Куйбышева, 24.

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

Вид	Многоэтажный жилой дом
Количество этажей	6
Общая площадь Дома	3770,64 кв.м.
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	материал наружных стен и каркаса объекта: каркас – монолитный железобетон; наружные стены: - конструкция самонесущих наружных стен многослойная; - внутренняя верста – кладка из камня керамического наружного с пазогребневым соединением; - наружная верста – из силикатного кирпича. материал перекрытий - плиты монолитные железобетонные, безбалочные
Класс энергоэффективности	«В» - высокий
Класс сейсмостойкость	карта А-5 баллов, карта В-5 баллов, С-7 баллов в соответствии СП 14.13330.2011 «СНиП II-7-81*»
Назначения объекта долевого строительства	
Строительный номер объекта долевого строительства	
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	
Площадь этажа	
Общая площадь всех жилых помещений м²	
Количество комнат Квартiry	
Общая приведенная площадь (проектная), м²	

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

Генеральный директор
ООО «ИФК «Астрстройинвест»

_____ **Д.В. Салеев**
МП

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

Вставить план расположения Квартиры на этаже и планировку Квартиры

Объект долевого строительства по Договору выделен серым цветом.
Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

Генеральный директор
ООО «ИФК «Астрстройинвест»

_____ **Д.В. Салеев**
МП

