

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве «Жилого комплекса по ул. Латышева, 3б в Ленинском районе г. Астрахани. Жилой дом № 5 (по генплану)»

г. Астрахань. _____ две тысячи -----надцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «Нижеволжская строительная компания», в лице генерального директора Сагунова Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гр. _____, _____ года рождения, паспорт гражданина РФ серия __№ выдан: _____ гор. Астрахани, _____ года, код подразделения _____, проживающий по адресу: г. _____, ул. _____, дом __, корпус __, квартира __, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее "Договор") о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующие значения:

"Дом" - «Жилой комплекс по ул. Латышева, 3б в Ленинском районе г. Астрахани. Жилой дом №5 (по генплану)», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Латышева.

«Квартира» – объект долевого строительства, структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.

Общая приведенная площадь квартиры — сумма общей площади жилого помещения (состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении) и площади балконов, лоджий, веранд и террас.

Квартире будет присвоен № _____, будет состоять из _____ комнат, будет находиться в Доме в _____ подъезде, на _____ этаже, общая приведенная площадь квартиры - _____, состоящая из: площадь передней _____, площадь общей комнаты _____, площадь санузла _____, площадь кухни _____, площадь балкона _____ (с понижающим коэффициентом _____) в соответствии с проектной документацией.*

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2. Основанием для заключения данного Договора является:

- ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

- Выданное Администрацией города Астрахани разрешение на строительство № 30-RU 30301000-31-2018 от 23.04.2018 г. по 23.05.2020 г.;

- Право аренды, договор аренды на земельный участок б/н от 06.04.2018 г., срок действия договора 7 лет, кадастровый номер 30:12:020287:1459;

- Проектная декларация, опубликована на сайте www.ast-lazurni.ru

2.3. Застройщик удостоверяет, что на момент заключения Договора, данные Квартир() никому не продан(), не заложен(), под запретом или арестом не состо()т.

2.4. Участник долевого строительства удостоверяет, что располагает достаточными средствами для выполнения взятых на себя обязательств по оплате цены Договора указанные в п. 3.1.

2.5. Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента их государственной регистрации.

2.6. При своевременном перечислении Участником долевого строительства средств на строительство Квартир() в указанном Доме определить предварительный срок ввода Дома- --- II квартал 2025 г..

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Стороны договорились, что на момент заключения Договора размер взноса долевого участия, включает выполнение всех общестроительных работ, необходимых для возведения (создания) жилого, 16-ти этажного многоквартирного Дома по ул. Латышева в Ленинском районе г. Астрахань, классом энергоэффективности «В», сейсмостойкостью 6 баллов, а именно:

- каркас Дома - монолит железобетон;
- стены наружные - керамический кирпич, газобетонные, керамзитобетонные блоки, отштукатурены;
- стены межквартирные - газобетонные, керамзитобетонные блоки, отштукатурены;
- межкомнатные - газобетонные, отштукатурены;
- стены в туалете и ванной - керамический кирпич, керамзитобетонный блок, не отштукатурены;
- стены в кухне – газобетонные блоки, отштукатурены;
- потолки - монолитные железобетонные;
- полы в Квартире - монолитные железобетонные, Ц/П стяжка с технологической штробой для прокладки систем отопления, водопровода и горячего водоснабжения;
- полы в туалете и ванной – без Ц/П стяжки;
- канализация - стояки для подключения сантехнического оборудования с установкой заглушек;
- водопровод – стояк в ванной комнате с установкой запорной арматуры и узла учета на Квартиру, прокладка трубопровода для подключения газового котла отопления и горячего водоснабжения;
- система отопления – индивидуальная, газовый котел «ВАХИ», радиаторы отопления биметаллические;
- электрика – силовой кабель заходит в Квартиру с установкой распределительного щита с автоматическими и дифференциальными выключателями, коммутационными аппаратами для электрической плиты и газового котла. Электросчетчик на Квартиру расположен в этажном щите. Проложен кабель для электроплиты и газового котла, с розеткой для газового котла. В квартирном щите располагается шина РЕ, к которой могут быть подключены все доступные токопроводящие части. Устройство внутренней электропроводки с установкой выключателей и розеток выполняется Участниками долевого строительства самостоятельно;
- телефон - телефонная проводка по стояку без абонентского номера с вводом в Квартиру;
- телевидение - телевизионный кабель кабельного телевидения с вводом в Квартиру, без установки телевизионных розеток;
- домофон – разводка с вводом в Квартиру, без установки внутриквартирного оборудования (трубки);
- дверной звонок – устанавливается Участниками долевого строительства самостоятельно;
- окна комнатные - на основе ПВХ-профилей «-----», двухкамерный стеклопакет, фурнитура «-----»;
- оконный блок кухни – на основе ПВХ-профилей «-----», одинарный стеклопакет, фурнитура «-----»;
- дверь входная – металлическая «-----»,
- межкомнатные двери – устанавливаются Участниками долевого строительства самостоятельно;
- система газоснабжения - монтаж газовых стояков в кухне, с установкой запорной арматуры и прибора учета

и составляет _____ (_____) рублей, из расчета _____ (_____) рублей за один квадратный метр. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера общей приведенной площади Квартиры на цену одного квадратного метра ее площади.

3.2. Указанная в п. 3.1. цена Договора определяется как денежные средства за возмещение затрат на строительство Квартир() Застройщика и является **договорной**.

3.3. Почтовый адрес Дома, Площадь квартиры и цена Договора, указанная в п.3.1 договора, подлежат изменению после проведения технической инвентаризации Дома. При этом нумерация Квартиры может быть изменена без изменения расположения в Доме.

3.4. Окончательная цена Договора определяется после технической инвентаризации («БТИ»), уточняющей площадь передаваемых Квартир(), до передачи Квартир() Участнику долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять финансирование проектных и строительных работ по всему объекту в целом за счет средств, находящихся в его распоряжении, в том числе и переданных Участником долевого строительства.

4.1.2. Определить подрядчика и заключить с ним договор на строительство всего Дома в целом, осуществлять контроль за качеством строительства, своевременным выявлением недоделок и их устранением, сроками строительства и сдачей Дома в эксплуатацию, с оформлением документов в установленном порядке.

4.1.3. Проводить выверки и контрольные обмеры по выполненным объемам работ по строительству Дома, осуществлять технический надзор за строительством в соответствии со СНиП и техническими условиями.

4.1.4. Сдать в эксплуатацию данный Дом в указанные в Договоре сроки, своевременно извещать Участника долевого строительства о причинах изменения сроков и обязуется вступать во взаимоотношения с различными организациями для устранения причин, препятствующих своевременной сдаче Дома в эксплуатацию и сообщать результаты Участнику долевого строительства.

4.1.5. По завершению строительства и ввода жилого Дома в эксплуатацию, при полной оплате Участником долевого строительства стоимости построенн() Квартир(), с учетом п. 3.4, Застройщик, в течение двух месяцев со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику долевого строительства Квартир, оговоренных в п. 1.1 настоящего Договора с предоставлением всей необходимой документации для надлежащего оформления права собственности. Документом, подтверждающим передачу Квартир(), является акт приема-передачи Квартир().

4.1.6. Соблюдать гарантийный срок в течение пяти лет со дня передачи объекта долевого строительства, в соответствии с п. 5 ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

4.1.7. Произвести Участнику долевого строительства возврат денежных средств, переплаченных им за строительство жилого Дома, в случае, если окончательная цена Договора, определенная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, будет меньше цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, до оформления акта приема-передачи Квартир(), но не позднее 2-х месяцев со дня ввода Дома в эксплуатацию.

4.1.8. Обязательства Застройщика по исполнению обязательств по передаче жилых помещений обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) 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".

4.1.9. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.10. 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.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Перечислить на расчетный счет Застройщика сумму, указанную в п. 3.1. в следующем порядке:

- _____ (_____) **рублей** в течение () дней после государственной регистрации настоящего Договора.**

4.2.2. Сумма долевого участия в зависимости от темпов инфляции, ростом цен на материалы, а также при увеличении объемов работ по наружным инженерным сетям и благоустройству индексируется и оплачивается Участником долевого строительства в течение всего срока строительства только на неоплаченную сумму долевого участия.

4.2.3. Сумма долевого участия при единовременной 70%(семьдесят процентов) оплате индексации не подлежит.

4.2.4. Дает свое согласие, до ввода Дома в эксплуатацию, переоформить право собственности на земельный участок (кадастровый номер 30:12:020287:1459) на Застройщика, исключить стволы мусоропровода, при возникшей на то необходимости у Застройщика.

4.2.5. Своевременно извещать Застройщика об изменении своих паспортных данных, регистрации места жительства, телефона.

4.2.6. До подписания акта приема-передачи Квартиры не препятствовать ведению строительных работ в указанных Квартире, не производить в них самостоятельно работы, не предусмотренные настоящим Договором и проектом, не принимать на себя прав, не предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

4.2.7. После подписания акта приема-передачи Квартиры, в случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае, он самостоятельно несет ответственность, связанную с изменением проектных решений.

4.2.8. Доплатить Застройщику за строительство Дома в случае, если окончательная цена Договора, определенная с п. 3.4. настоящего Договора будет больше цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, до оформления акта приема-передачи Квартиры, но не позднее 2-х месяцев со дня ввода Дома в эксплуатацию.

4.2.9. Представить свой экземпляр Договора и дополнительные соглашения в подлиннике на государственную регистрацию и оплатить госпошлину согласно п. 4 ст. 16 ФЗ о государственной регистрации.

4.2.10. После получения ключей от Квартир(), до момента оформления права собственности на Квартиру, нести расходы по заключению договоров с эксплуатирующей организацией на техническое обслуживание Квартир(), мест общего пользования по оплате за подачу холодной воды, газа, обслуживание инженерных сетей, подачу электроэнергии, по заключению договоров с коммунальными службами на открытие лицевого счетов, пуск лифтов, оформлению технической документации на Квартир(), так как данные расходы не входят в цену Договора и в стоимость строительства Квартир().

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в случае наступления форс-мажорных обстоятельств (наводнения, землетрясения, теракта и другие события, не зависящие от действий сторон, участвующих в договоре) без предъявления каких-либо санкций.

5.3. Споры, возникающие между Сторонами по предмету данного Договора, разрешаются в суде города Астрахани в установленном законодательством порядке.

5.4. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004 г. обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного 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 договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.5. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и

уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

5.6. 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.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Квартир() Участнику долевого строительства с оформлением акта приема-передачи Квартир().

6.2. Все изменения и дополнения к Договору вносятся только в письменном виде по взаимному соглашению Сторон и подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области

6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае: 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004 г.; 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства; 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004 г.; 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства; 2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади; 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Договор составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по _____ для каждой из Сторон и для представления в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области

7.2. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства перед третьими лицами.

7.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения указанного Дома и указанн() Квартир() до их передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.4. Уступка прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты 100 % цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

В случае уступки прав требования после технической инвентаризации Дома (БТИ») допускается только после выполнения условий п. 4.2.8. Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

7.5. Уступка прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

7.6. Соглашение об уступке прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

Застройщик не участвует в сделке по переуступке права требования и в государственной регистрации соглашения об уступке прав требования по настоящему Договору и не оплачивает расходы по государственной регистрации данного соглашения. Расходы по государственной регистрации соглашения об уступке прав требования по настоящему Договору не входят в цену Договора и в стоимость строительства указанных Квартир().

7.7. Застройщик имеет право после завершения строительства Дома, до получения разрешительных документов на ввод жилого Дома в эксплуатацию, выдать ключи от построенн() Квартир(), согласно ключевой справке. Со дня передачи ключей Участнику долевого строительства Застройщик ответственность за сохранность Квартир() не несет.

7.8. Все остальные вопросы, не предусмотренные настоящим Договором, регулируются действующим в РФ законодательством.

Текст Договора нами (Сторонами) прочитан, содержание его понятно, соответствует нашим намерениям и волеизъявлению, замечаний и дополнений не имеем, подписан нами собственноручно.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью
«Производственно-Коммерческая фирма
«Нижеволжская строительная компания»
ИНН 3017039989, КПП 302501001
ОГРН 1043001823391
414024,г. Астрахань, ул. Моздокская, 2
р/с 40702810400070001598
В филиале ГПБ (АО) «Южный»
БИК 040349781 ОКПО 72607185
к/с 30101810500000000781

Генеральный директор

_____/Сагунов А.Г./

*- заполняется согласно техническим характеристикам объекта долевого строительства

** - заполняется согласно индивидуальных условий оплаты участия в долевом строительстве, обговариваемых с каждым участником в долевом строительстве в индивидуальном порядке

План квартиры № ____

Поэтажный план	План квартиры

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Производственно-Коммерческая фирма
«Нижеволжская строительная компания»
ИНН 3017039989, КПП 302501001
ОГРН 1043001823391
414024, г. Астрахань, ул. Моздокская, 2
р/с 40702810400070001598
В филиале ГПБ (АО) «Южный»
БИК 040349781 ОКПО 72607185
к/с 30101810500000000781

Генеральный директор

_____/Сагунов А.Г./

Участник долевого строительства:
