

ПРОЕКТ Договора
участия в долевом строительстве № _____

г. Астрахань

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Буран», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Сайгидмагомедова Шамиля Анварбеговича, действующего на основании Устава, находящееся по адресу: г. Астрахань, ул. Царевская, д.75, кв.25, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, дата рождения _____ года рождения паспорт _____ номер _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения. Предмет договора.

1.1. «Объект долевого строительства» - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоэтажного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.2. «Участник долевого строительства» - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями настоящего договора направляет денежные средства на создание объекта с целью возникновения у него права собственности на объект долевого строительства.

1.3. «Застройщик» - юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.4. «Общая приведенная площадь объекта долевого строительства» - площадь, состоящая из суммы общей площади помещения и площадей лоджии, веранды, балкона, террасы с применением понижающих коэффициентов, определенных в соответствии с действующим законодательством.

1.5. «Застройщик» с привлечением подрядных организаций обязуется построить «Многоэтажный жилой дом с нежилым 1-м и 2-м этажами по ул.Бакинская в Советском районе г. Астрахани», находящийся по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Бакинская, 90 (далее по тексту - жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, передать «**Участнику долевого строительства**» объект долевого строительства, а «**Участник долевого строительства**» обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства в собственность.

1.6. Объектом долевого строительства по настоящему договору является _____ комнатная квартира № _____, проектной общей приведенной площадью _____ кв.м, расположенная в _____ подъезде, на _____ этаже жилого дома, и имеет технические характеристики, отраженные в приложении № 1 к настоящему договору.

Проектная общая площадь объекта долевого строительства может быть больше площади объекта, указанной в кадастровом паспорте на объект, а также в выписке о государственной регистрации права собственности на объект, ввиду различий техники подсчета площадей при проектировании и проведении технической инвентаризации зданий, сооружений и помещений.

1.7. «Застройщик» располагает всеми необходимыми документами, а именно:

- разрешением на строительство - № 30-RU30301000-10-2018 от 01.02.2018 г.;

- правом собственности на земельный участок, что подтверждается выпиской из единого государственного реестра прав, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области, кадастровый номер земельного участка 30:12:030860:412;

- положительным заключением экспертизы проектной документации №56-2-1-2-0019-17 от 31.03.2017 г.;
- положительным заключением экспертизы результатов инженерных изысканий №30-1-1-1-0102-16 от 30.11.2016 г.;
- проектной декларацией.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. «Застройщик» обязуется:

2.1.1. За счет средств «Участника долевого строительства» построить в жилом доме объект долевого строительства.

2.1.2. При своевременном перечислении «Участником долевого строительства» средств за объект долевого строительства определить срок завершения строительства жилого дома – I квартал 2020 года.

Датой ввода жилого дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

2.1.3. После получения справки и (или) технического паспорта жилого дома, выданные соответствующей организацией, имеющей право осуществлять техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, заключить с «Участником долевого строительства» дополнительное соглашение в части изменения стоимости и технических характеристик объекта долевого строительства (приложение №1 к настоящему договору).

Если по результатам технической инвентаризации общая приведенная площадь объекта долевого строительства окажется меньше площади, указанной в п. 1.6 и приложении №1 к настоящему договору, «Застройщик» осуществляет возврат денежных средств за излишне оплаченные квадратные метры в течение 1 (одного) месяца со дня подачи соответствующего заявления «Участником долевого строительства».

2.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома в течение трех месяцев передать «Участнику долевого строительства» по передаточному акту объект долевого строительства без внутренней отделки со следующими выполненными работами:

- потолки - монолитные железобетонные;
- внутренние стены, перегородки - из кирпича, с нанесением штукатурного слоя;
- наружные стены – облицовочный кирпич, пенополистирол, красный кирпич с нанесением штукатурного слоя;
- полы - устройство нижнего слоя из цементно-песчаного раствора для укрытия системы разводки труб;
- окна и двери выходов на балкон и лоджии (при их наличии) – выполнены из профиля ПВХ, без устройства подоконной доски, без устройства штукатурного слоя и панелей ПВХ на откосы;
- газоснабжение – стояк с устройством запорной арматуры перед счетчиком газа, счетчик газа, отвод с запорной арматурой для подключения газового котла, отвод с запорной арматуры для подключения газовой плиты;
- канализация – стояк(и) с устройством крестовины (тройника) для дальнейшей поквартирной разводки до санитарно-технического оборудования, без потребителей воды;
- водопровод – стояк(и) с устройством счетчика холодной воды и разводки холодного и горячего водоснабжения с присоединением к газовому котлу, без потребителей воды;
- электроснабжение – устройство прибора учета электроэнергии на лестничной площадке с вводом от него к внутриквартирному щиту;
- отопление - устройство системы индивидуального поквартирного отопления от газового котла, в том числе радиаторов отопления.

Оборудование, материалы и работы, не входящие в состав расчетной стоимости объекта долевого строительства:

- межкомнатные двери внутри квартиры с установкой;
- штукатурка оконных и дверных откосов;
- выравнивание потолков и стен;
- устройство стяжки из цементно-песчаного раствора для выравнивания нижележащего слоя;
- сантехническое оборудование (унитазы, ванны, раковины), смесительная арматура, краны к стиральной машине и сливному бачку с установкой;
- газовая плита, гибкий газовый шланг для подключения газовой плиты с установкой;
- дверь на кухню;

- внутренняя отделка потолков, стен, штукатурка откосов, внутренней столярки, покрытие полов;
- электрооборудование (в т.ч. выключатели, розетки, звонки и т.д.);
- система пожарно-охранной сигнализации;
- система ограничения доступа в подъезд на базе замка с переговорным устройством (домофон);

2.1.5. Письменно уведомить **«Участника долевого строительства»** о готовности объекта долевого строительства к передаче.

2.1.6. В случае обнаружения **«Участником долевого строительства»** недостатков (дефектов) объекта долевого строительства в течение гарантийного срока, **«Застройщик»** обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 3-х месячный срок с момента поступления требования в письменной форме.

2.2. «Участник долевого строительства» обязуется:

2.2.1. Оплатить цену договора в размере и порядке, предусмотренными пунктами 3.1. и 3.2. настоящего договора.

2.2.2. Не вносить коррективы по изменению планировки объекта долевого строительства, переноса стен и прочих работ, не входящих в проект.

2.2.3. После получения справки и (или) технического паспорта многоквартирного жилого дома, выданные соответствующей организацией, имеющей право осуществлять техническую инвентаризацию объектов капитального строительства заключить с **«Застройщиком»** дополнительное соглашение в части изменения стоимости и технических характеристик объекта долевого строительства (приложение №1 к настоящему договору).

Если по результатам технической инвентаризации общая приведенная площадь объекта долевого строительства окажется больше площади, указанной в п. 1.6 и приложении №1 к настоящему договору, **«Участник долевого строительства»** обязан оплатить разницу площадей по цене, определенной на момент последнего долевого взноса в течении 1 (одного) месяца, со дня отправления **«Застройщиком»** соответствующего уведомления.

2.2.4. Принять от **«Застройщика»** по акту приема-передачи объект долевого строительства в состоянии и сроки, указанные в п. 2.1.4. настоящего договора и уведомлении, направляемом **«Участнику долевого строительства»**.

2.2.5. Извещать **«Застройщика»** в письменной форме обо всех изменениях платежных, почтовых и иных реквизитов в течение 7 (семи) календарных дней с момента таких изменений.

2.2.6. С момента передачи объекта долевого строительства **«Застройщиком»** **«Участники долевого строительства»** (с момента подписания акта приема-передачи) и до момента оформления права собственности **«Участником долевого строительства»** на объект долевого строительства, обязуется выплачивать **«Застройщику»** денежные средства за оказание услуг по созданию условий для содержания общего имущества жилого дома.

Размер причитающегося с **«Участника долевого строительства»** платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом договора, не входит в цену договора и определяется расчетным путём согласно расценкам обслуживающей (управляющей) организации, исходя из показаний счетчиков потребления коммунальных услуг, а в случае их отсутствия на основании установленных уполномоченными органами власти нормативов потребления и стоимости коммунальных услуг.

2.2.7. Зарегистрировать свое право собственности на объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области не позднее, чем по истечении одного месяца с момента передачи объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»**.

2.2.8. После подписания акта приема-передачи, заключить договор на поставку газа для бытовых нужд с ООО «Газпром межрегионгаз Астрахань».

2.3. «Участник долевого строительства» самостоятельно несет расходы по пломбированию приборов учета, установленных в объекте долевого строительства, а также расходы, связанные с регистрацией права собственности на помещение, получаемое в результате участия в долевом строительстве.

2.4. У **«Участника долевого строительства»** при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

2.5. «Застройщик» в процессе строительства имеет право на внесение изменений в проектную документацию (корректировка проекта) в целях создания более благоприятных условий по эксплуатации жилых и нежилых помещений и жилого дома в целом.

3. Цена договора. Порядок расчетов.

3.1. Цена договора на момент заключения настоящего договора составляет _____ рублей.

3.2. После государственной регистрации настоящего договора «Участник долевого строительства» обязуется внести денежную сумму в размере _____ рублей в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора любым удобным незапрещенным законодательством РФ способом.

3.3. При 100% долевом взносе пересмотр цены настоящего договора осуществляется лишь в случаях и порядке, предусмотренном пунктами 2.1.3 и 2.2.3. настоящего договора.

4. Передача объекта долевого строительства. Расторжение договора, ответственность.

4.1. После ввода жилого дома в эксплуатацию, «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» объект долевого строительства для регистрации им права собственности. «Застройщик» вправе передать объект долевого строительства «Участнику долевого строительства» досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. «Участник долевого строительства» не вправе отказываться от досрочной приёмки объекта долевого строительства.

4.2. Документом, подтверждающим передачу объекта долевого строительства, является акт приема-передачи. Дата подписания акта приема-передачи, объекта долевого строительства, является датой его передачи. Основанием для регистрации права собственности на объект долевого строительства у «Участника долевого строительства» является акт приема-передачи объекта долевого строительства и полученное «Застройщиком» разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.

4.3. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия объекта долевого строительства, в указанный в уведомлении срок или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.1. настоящего договора), «Застройщик» по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. При нарушении п. 2.2.2. «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть с «Участником долевого строительства» настоящий договор с возмещением затрат на восстановление объекта долевого строительства согласно проекта.

4.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством РФ и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.6. В случае нарушения установленного 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.

5. Качество объекта долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» по настоящему договору, должно соответствовать договору, проектно-сметной документации на жилой дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. Гарантийный срок качества объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания акта приема-передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящее в состав объекта долевого строительства, для которого гарантийный срок составляет 3 (три) года.

5.3. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

5.4. Отсутствие на момент передачи объекта долевого строительства газа, электроэнергии, воды, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве объекта долевого строительства, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию он подключён к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, вода, газ, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями. Соответствующие договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, водоснабжение, газоснабжение, энергоснабжение и т.п. заключаются с поставщиками ресурсов после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства **«Участнику долевого строительства»**, после выбора собственниками (будущими собственниками) объектов долевого строительства способа управления многоквартирным домом. Застройщик не может нести ответственность за указанные действия участников долевого строительства многоквартирного дома.

6. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

6.1. В обеспечение исполнения обязательств по Договору **«Застройщик»** производит обязательные отчисления (взносы) **«Застройщика»** в компенсационный фонд (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства») в размере 1,2 % от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве.

6.2. Право собственности на земельный участок, на котором ведётся строительство жилого дома, а также сам жилой дом в процессе его строительства признаются заложенными **«Участнику долевого строительства»** в обеспечение исполнения обязательств **«Застройщика»**.

6.3. **«Участник долевого строительства»** дает свое согласие **«Застройщику»** на передачу в залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств **«Застройщика»** перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться **«Застройщиком»** при строительстве жилого дома и иных объектов недвижимости на данном земельном участке.

7. Порядок разрешения споров.

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров в претензионном, досудебном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии составляет 14 дней с момента получения претензии Стороной.

7.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров, стороны могут передать спор в суд по месту нахождения объекта настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Заключительные положения.

8.1. **«Участник долевого строительства»** не имеет право переоформлять свои права и обязанности, уступать право требования по настоящему договору третьим лицам без согласия **«Застройщика»**, в случае не полной оплаты стоимости объекта долевого строительства.

При 100% оплате стоимости объекта долевого строительства **«Участник долевого строительства»** имеет право переоформлять свои права и обязанности, уступать право требования по настоящему договору третьим лицам с обязательным уведомлением **«Застройщика»**.

8.2. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств (стихийных бедствий, войны и других, не зависящих от воли сторон обстоятельств), повлекших изменение условий настоящего договора, последний может быть пересмотрен по взаимному согласию сторон.

8.3. **«Участник долевого строительства»** ознакомлен с проектной документацией на многоэтажный жилой дом со всеми внесенными (при их наличии) изменениями.

8.4. В соответствии с требованием ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «о персональных данных» **«Участник долевого строительства»** дает **«Застройщику»** свое согласие на обработку и использование персональных данных.

9. Исполнение договора.

9.1. Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания и государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области и прекращает свое действие по окончании исполнения всех предусмотренных в нем обязательств сторон.

9.2. Обязательства «**Застройщика**» считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства. В случае уклонения «**Участника долевого строительства**» от принятия объекта долевого строительства, обязательства «**Застройщика**» по договору считаются исполненными со дня составления акта приема-передачи, в порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего договора.

9.3. Обязательства «**Участника долевого строительства**» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

9.4. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к «**Участнику долевого строительства**» с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

9.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9.6. Приложение к договору:

- план объекта долевого строительства.

10. Реквизиты сторон.

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью «Буран»

Юридический адрес: 368948, Республика Дагестан, Унцукульский район, пгт. Шамилькала, дом 19, кв.32

ОГРН 1020501743272

ИНН 0533011535

КПП 053301001

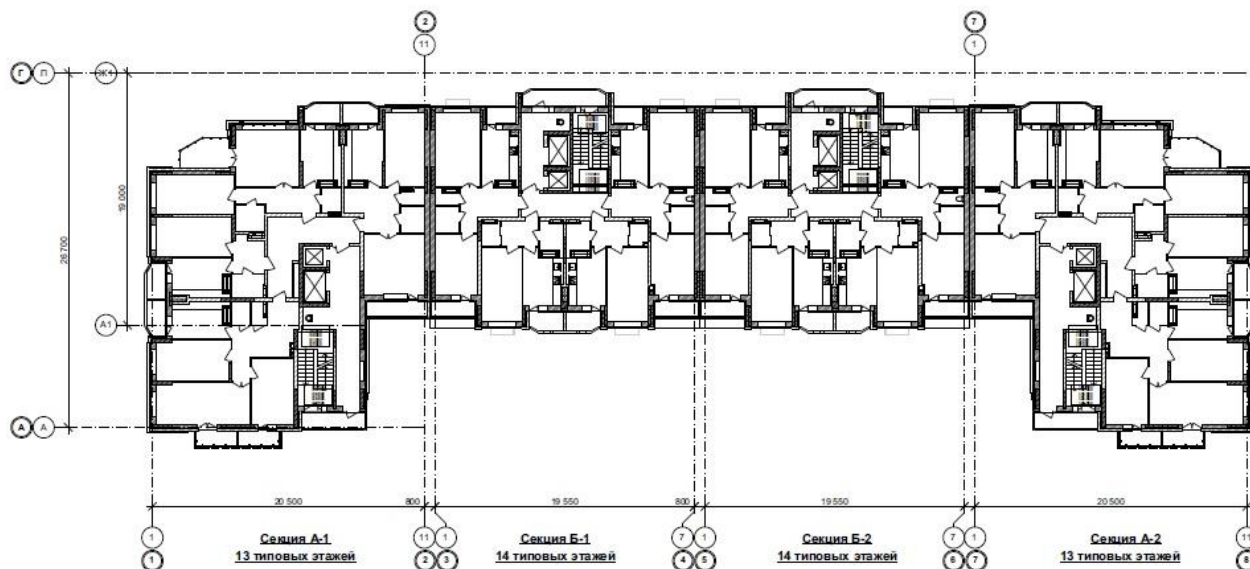
Генеральный директор _____ /Сайгидмагомедов Ш.А./

«Участник долевого строительства»

Ф.И.О. полностью, подпись

Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г.

1. Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося объекта «Многоэтажный жилой дом с нежилым 1-м и 2-м этажами по ул. Бакинская в Советском районе г. Астрахани».



2. Основные характеристики многоквартирного дома.

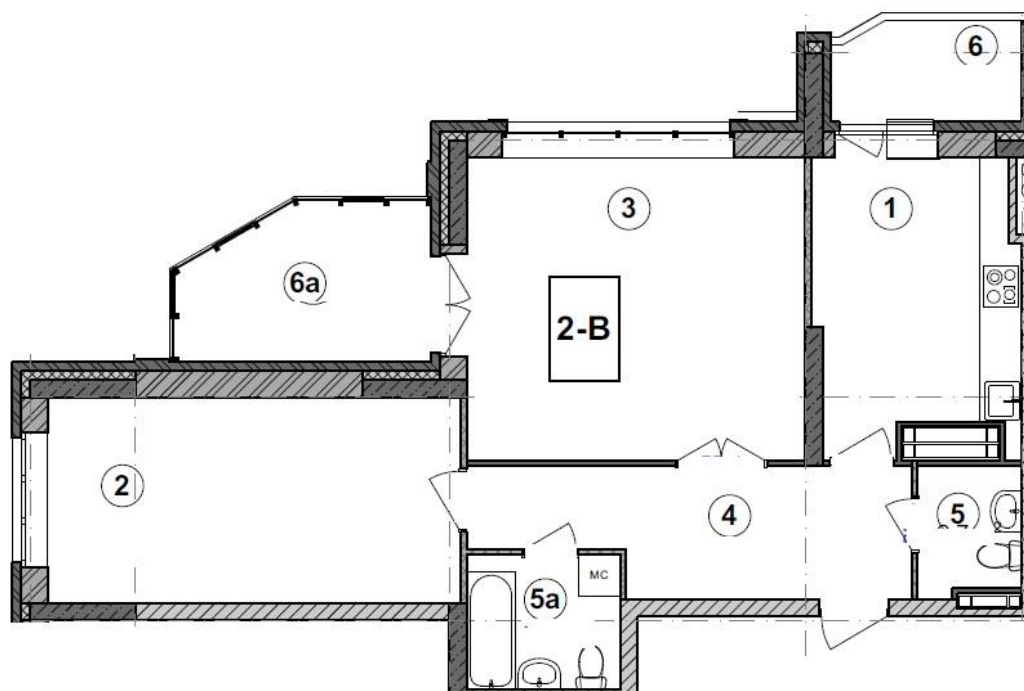
Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Строительство «Многоэтажного жилого дома с нежилым 1-м и 2-м этажами по ул. Бакинская в Советском районе г. Астрахани».
Вид	Многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилой дом
Этажность	15-16 этажей
Общая площадь объекта	23840 кв.м
Общая площадь квартир	15051,4 кв.м
Материал стен	Стены лестничной клетки и лифтовых шахт монолитными железобетонными толщиной 250 мм. Наружные стены первого и вышележащих этажей запроектированы: - колодцевая кладка с облицовкой из лицевого керамического кирпича ГОСТ 530-2012. Межквартирные стены - двойные кирпичные со звукоизоляцией; Межкомнатные перегородки - кирпичные 80 мм. Перегородки в санузлах – кирпичные 80 мм.
Позэтажные перекрытия	Монолитные железобетонные.
Класс энергетической эффективности здания	«В»

Генеральный директор ООО «Буран» _____ /Сайгидмагомедов Ш.А./
М.П.

«Участник долевого строительства»

Ф.И.О. полностью, подпись

План квартиры № ____ в соответствии с проектной документацией.



4. Основные характеристики объекта долевого строительства:

Назначение	Жилое помещение (квартира)
Номер	
Этаж	
Количество жилых комнат	
Жилая комната	
Жилая комната	
Прихожая	
Ванная	
Туалет	
Кухня	
Лоджия	
Балкон	
Общая площадь	
Общей приведенной площадью	

Генеральный директор ООО «Буран» _____ /Сайгидмагомедов Ш.А./
 м.п.

«Участник долевого строительства»

Ф.И.О. полностью, подпись