



**ДОГОВОР №ДУ-\_\_\_/20\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Астрахань

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Квартал»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Магомедовой Виктории Шамилевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации:** \_\_\_\_\_,

года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_,

паспорт: \_\_\_\_\_,

№ \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код

подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу:

\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства» или **«Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны»,

руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 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 (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

### 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером №30:12:010563:58, расположенный по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Ярославская, пер. Островского, ул. Набережная Приволжского залива, пер. Кронштадтский.

1.2. **Многоквартирный дом** – «III-я очередь девятиэтажного жилого дома с нежилыми первым и вторым этажами по адресу: ул. Баррикадная/ пер. Островского/ ул. Ярославская в Кировском районе г. Астрахани (корректировка)» (адрес в соответствии с разрешением на строительство: Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Ярославская, пер. Островского, ул. Набережная Приволжского залива, пер. Кронштадтский).

1.3. **Объект долевого строительства** – **-комнатная квартира (жилое помещение)**, расположенная в Многоквартирном доме на (\_\_\_\_\_) этаже, со строительным номером (код помещения) № \_\_\_\_\_, указанная в Приложении № 1 к настоящему Договору, с размещением на поэтажном плане этажа многоквартирного дома, создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без санитарно-технического оборудования), только после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая холодные помещения. Общая проектная площадь и номер объекта долевого участия являются условными и подлежат уточнению после изготовления технического паспорта на дом. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства составляет (\_\_\_\_\_) кв.м. из них холодные помещения – (\_\_\_\_\_) кв.м.

Общая проектная площадь жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства определяется без учета понижающих коэффициентов, применяемых для расчета площадей лоджий, балконов, террас, веранд, установленными федеральными органами исполнительной власти.

1.5. **Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади помещений Объекта долевого строительства, включая холодные и вспомогательные помещения, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (БТИ) (далее по тексту – **«Орган техинвентаризации»**), указанная в техническом паспорте.

1.6. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение



затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных ч.1 ст.18 ФЗ-214, (вознаграждение Застройщика). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные п. 6 настоящего Договора.

2.3. Основанием для заключения данного договора является:

- разрешение на строительство №30-RU30301000-118-2017 от 29.12.2017г., выданное Администрацией муниципального образования «Город Астрахань»;
- договор аренды земельного участка №550/2017 от 23.06.2017г. и договор переуступки прав аренды земельного участка от 04.09.2017г.;
- проектная декларация от 28.06.2018г., размещенная на интернет-сайте ООО «СК «Квартал»: [www.kvartal-sk.com](http://www.kvartal-sk.com)

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. Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства в качественном состоянии, соответствующем проектной декларации Многоквартирного дома, в следующей степени готовности:

- входная дверь с замком (металлическая, производство Россия);
- оконное остекление с применением стеклопакетов, ПВХ профилей, с отливами и подоконниками;
- межкомнатные и перегородки санузлов, наружные ограждающие конструкции (периметр Квартиры);
- на стены нанесена улучшенная штукатурка (кроме внутренних стен санузлов);
- квартиры оборудуются стояками холодного водоснабжения и канализации;
- установка системы индивидуального отопления (газовый отопительный котел, разводка системы отопления по квартире с установкой радиаторов);
- устройство сетей электроснабжения, а именно: Щит электрический, электрическая розетка под газовый отопительный котел.

2.6. При оформлении права собственности Объект долевого строительства подлежит передаче в собственность **«Участнику»**.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора рассчитывается как произведение размера Общей проектной площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в пункте 3.3. настоящего Договора, и состоит из денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

3.2. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

3.3. Участник долевого строительства в рамках строительства (создания) Объекта долевого строительства уплачивает Застройщику Цену договора в размере ( ) **рублей** (НДС не облагается) в порядке, предусмотренном п. 4. настоящего Договора.

3.4. В случае если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства менее чем на 3 (три) кв.м., перерасчет Цены договора не производится. В случае если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства более чем на 3 (три) кв.м., Цена договора подлежит изменению в следующем



порядке: Стороны производят перерасчет Цены договора исходя из цены 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.3. настоящего Договора и разницы между Общей фактической площадью и Общей проектной площадью превышающей 3 (три) кв.м., о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.5. Уплата суммы, указанной в п. 3.4. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.6. В случае, если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей проектной площади Объекта долевого строительства менее чем на 3 (три) кв.м., перерасчет Цены договора не производится. В случае, если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 3 (три) кв.м., Цена договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены договора, исходя из цены Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.3. настоящего Договора и разницы между Общей фактической площадью и общей проектной площадью превышающей 3 (три) кв.м., о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.7. Возврат Участнику суммы, указанной в п. 3.6. настоящего Договора, производится Застройщиком в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору, путем перечисления на расчетный/текущий счет Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в Дополнительном соглашении к настоящему Договору.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств в рублях РФ на расчетный счет или в кассу Застройщика, либо любым иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ. Назначение платежа: «Оплата по Договору №ДУ- /20 участия в долевом строительстве от « » 20 года, НДС не облагается».

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:

- сумма в размере ( ) рублей оплачивается Участником в течение 3(трех) дней после государственной регистрации договора долевого участия;

- сумма в размере ( ) рублей оплачивается Участником не позднее « » 20 года;

4.3. Факт оплаты Участником Цены Договора подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении или квитанциями к приходным кассовым ордерам.

4.4. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка или дата приходного кассового ордера.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

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

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

5.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в законченном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи в срок не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Многоквартирного дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.



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

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания договора.

5.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном разделами 3. и 4. настоящего Договора.

5.2.3. Участник после выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке установленным ГК РФ и настоящим договором 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.

5.2.4. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

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

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

5.2.7. До получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства Участник имеет право производить какие-либо работы по его перепланировке или переоборудованию только при наличии письменного согласия Застройщика.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 5.2.4. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик,



по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст.20-21 ФЗ № 214.

## **6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного 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. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома – 3 квартал 2019г.

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

6.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным Законом от 21.07.1997

№ 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 6.1. настоящего Договора срок в порядке, установленном пунктом 5.2.4. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. 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.



7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

7.6. 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.

7.7. В случае, если Многоквартирный дом построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшим к ухудшению качества, Участник вправе по своему выбору потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения Цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.8. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику долевого строительства, установленных п. 6 настоящего Договора, участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.9. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

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

7.11. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.12. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

7.14. 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.

7.15. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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.

8.2. 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.



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

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

8.5. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства.

8.6. Оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего Договора.

8.7. 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 или иного документа, подтверждающего передачу Объекта долевого строительства по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

В случае, если Цена Договора на момент передачи Объекта долевого строительства Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

8.8. Право владения и пользования Объектом долевого строительства, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.9. 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.

8.10. Настоящим пунктом 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 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» одним из способов обеспечения исполнения Застройщиком обязательств является залог.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

9.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

9.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

9.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 9.4 Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет Цены Договора, в порядке и сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ.

## **10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).





10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

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

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

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

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору и их передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

11.3. Приложение № 1 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

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

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

11.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр Участнику, один экземпляр Застройщику, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Настоящим Участник заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного



письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

11.9. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора в зарегистрированном браке состоит, требование ст.35 СК РФ Участником выполнены – имеется нотариально удостоверенное согласие супруга Участника на сделку.

## 12. АДРЕСА СТОРОН

12.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

12.2. Реквизиты Сторон:

**Участник**, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_,  
место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_,  
года \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу:

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Квартал»**

414000, г. Астрахань, ул. Кирова, 87, литер А, офис 08

ОГРН 1173025002600, ИНН/КПП 3025030330/302501001

р/с № 40702810510000105019 в АО «ТИНЬКОФФ БАНК»

к/с 30101810145250000974, БИК 044525974

## 13. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**

**Директор ООО «СК «Квартал»**

\_\_\_\_\_/Магомедова В.Ш./  
м.п.

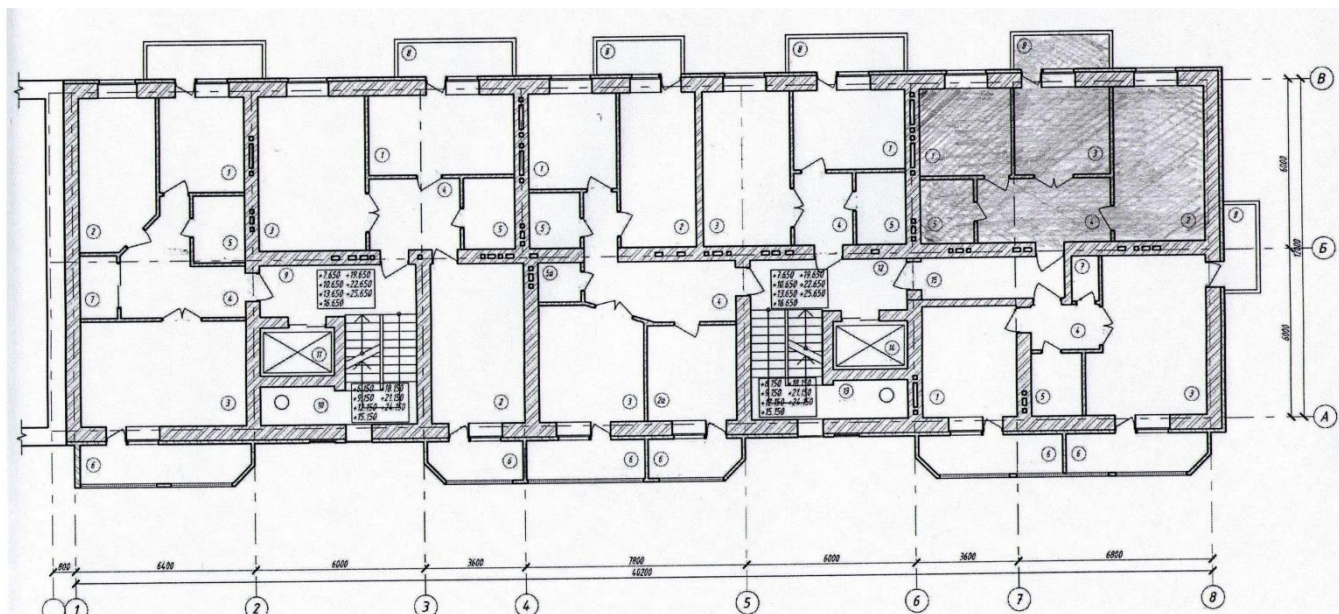
**Участник**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/





## ДАнные ОБ ОБЪЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА



№пп	Наименование данных	Сведения	
1	Назначение сооружения	Жилой дом	
2	Этажность	10 эт.	
3	Общая площадь	4718,28 кв.м.	
4	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Кирпичные Сборные железобетонные	
5	Класс энергоэффективности	В+ (высокий)	
6	Сейсмостойкость	По карта	А – 5 баллов В – 5 баллов С – 7 баллов

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**  
**ООО «СК «Квартал»**  
 Директор

**Участник**

\_\_\_\_\_ /Магомедова В.Ш./  
 м.п.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /