ДОГОВОР №П-43/___
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Астрахань «____»_____ 20____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная Компания «Строитель Поволжья», основной государственный регистрационный номер 1043001306105, дата государственной регистрации 03.09.2004 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Ленинскому району города Астрахани, ИНН 3016043781, КПП 301501001, адрес местонахождения: Российская Федерация, г. Астрахань, пер. Щекина, 10, помещение 32, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Заместителя генерального директора Стрельцова Сергея Николаевича, действующего на основании Доверенности от 10.03.2020 №10-17, с одной стороны, и

_____,

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны,

руководствуясь Гражданским Кодексом РФ, 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 РФ» (далее по тексту - Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. **Земельный участок** - земельный участок из земель населенного пункта, находящийся по адресу: город Астрахань, Советский район, ул. Трофимова, 6, площадью 5744 квадратных метров, кадастровый номер 30:12:030861:394, вид разрешенного использования: многоэтажная застройка (высотная застройка). Указанный земельный участок находится на праве аренды у Застройщика, на основании Договора аренды земельного участка, расположенного на территории г. Астрахани №248/2019 от 11.03.2019 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.05.2019 года за регистрационным номером 30:12:030861:394-30/078/2019-1 на период с 24.01.2019 г. по 30.11.2020г.

На момент заключения настоящего Договора право аренды Земельного участка, принадлежащее Застройщику, передано в залог Публичному акционерному обществу «Московский Индустриальный банк» (ПАО «МИнБанк») (договор ипотеки №47/1664/051/59 от 10.07.2019г.), далее – «Залогодержатель». Застройщик гарантирует соблюдение им требований ст.13 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». От Залогодержателя получено согласие на заключение настоящего Договора, удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с п. 2. ст. 15 Закона и на прекращение права залога на Объект долевого строительства с момента его передачи Участнику долевого строительства.

1.2. **Многоквартирный дом** - объект капитального строительства многоквартирный жилой дом на 352 квартиры, состоящий из 5 (пяти)секций, этажность: 17 этажей с первым техническим этажом, расположенный на Земельном участке по адресу: город Астрахань, Советский район, ул. Трофимова, 6, строящийся на основании полученных разрешений на строительство № 30-RU30301000–77-2015 от 15.09.2015г., №30-RU30301000-74-2018 от 03.08.2018г., №30-RU30301000-13-2020 от 18.03.2020г.

Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

Конструктивная схема здания - каркас монолитный железобетонный с применением несъемной опалубки с использованием цементно-стружечных плит.

-фундаменты свайные, с монолитным железобетонным ростверком;

-перекрытия и покрытия – монолитные сплошные безбалочные железобетонные плиты;

-наружные стены - многослойная конструкция: внутренняя верста –газобетонные блоки, наружная верста – лицевой кирпич, утеплитель – плиты пенополистирольные; в пространстве балконов и лоджий: газобетонные блоки с утеплением минплитой, наружным оштукатуриванием и последующим окрашиванием;

-внутренние стены – монолитные железобетонные толщ. 250 мм, 200 мм и из газобетонных блоков толщ. 200 мм, 250 мм.;

-перегородки из гипсовых пазогребневых плит, в санузлах – из влагостойких пазогребневых плит;

-кровля плоская утепленная с рулонным покрытием, с внутренним организованным водостоком;

Жилой дом оборудован мусоропроводом, лифтами грузоподъемностью 400 кг и 630 кг.

1.3. **Объект долевого строительства (далее по тексту - ОДС) – ___комнатная квартира (жилое помещение), расположенная в Многоквартирном доме в секции №__ на ___ (___) этаже, со строительным номером __ (___),** согласно Описанию ОДС и его размещению на поэтажном плане этажей Многоквартирного дома, а также общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника и подлежащие передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными работами согласно перечню, приведенному в пункте 2.5. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

1.4. **Планируемая площадь ОДС** - площадь ОДС, определенная в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, включающая в себя сумму площадей всех помещений (основных, вспомогательных, встроенных) ОДС, с учетом площади холодных помещений (с применением при подсчете площади коэффициента к лоджиям = 0,5, к балконам= 0,3).

1.5. **Фактическая площадь ОДС** - сумма общей площади ОДС и площади холодных помещений, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и составления технического паспорта Многоквартирного дома и ОДС. На момент подписания настоящего Договора площади холодных помещений исчисляются органами технической инвентаризации (с применением коэффициента к лоджиям = 0,5, к балконам= 0,3) (Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 ноября 2016 г. N 854/пр).

1.6. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, и привлекающее денежные средства Участника в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной на сайте **www.ic-sp.ru и https:/наш.дом.рф.** Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.7. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение работ по строительству Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) ОДС. Цена договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) ОДС.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать ОДС Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять ОДС при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять ОДС по Акту приема-передачи ОДС в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора.
2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:
- Разрешения № 30-RU30301000-77-2015 на строительство объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом по ул. Плещеева в Советском районе г. Астрахани», расположенного по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Плещеева, 43, выданного 16.09.2015г.;
- Разрешения № 30-RU30301000-74-2018 на строительство объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом по ул. Плещеева в Советском районе г. Астрахани. Корректировка», расположенного по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Плещеева, 43, выданного 03.08.2018г., продленного 13.12.2018г. до 10.07.2020г.;
- Разрешения № 30-RU30301000-13-2020 на строительство объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом по ул. Плещеева в Советском районе г. Астрахани. Корректировка», расположенного по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Трофимова, 6, выданного 18.03.2020г., действующего до 10.07.2020г.;
- Договора аренды земельного участка, расположенного на территории г. Астрахани №248/2019 от 11.03.2019 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.05.2019 года за регистрационным номером 30:12:030861:394-30/078/2019-1 на период с 24.01.2019 г. по 30.11.2020г.
Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно.
2.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – **IV квартал 2020г.** Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Срок передачи квартир Участникам долевого строительства составляет 4 (четыре) месяца со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
2.5. Квартиры передаются Застройщиком Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной декларации Дома, в следующей степени готовности:
а) установка оконных блоков, балконных дверей и входной двери (с врезкой замка); без установки внутренних межкомнатных дверей, включая двери в ванную и туалет; без выполнения штукатурных, отделочных работ стен, потолков, полов (в том числе стяжек), без отделки откосов оконных и дверных проемов; с установкой почтовых ящиков; с отделкой фасада здания и мест общего пользования в соответствии с проектом.
Примечание: смежные конструкции стен (монолит, кирпич, газобетонные блоки), примыкания к коммуникационным коридорам, вентиляционным блокам могут иметь выступы до 50 мм. для дальнейшего их выравнивания штукатурным слоем.
б) выполнить инженерное обеспечение жилого дома в следующем объеме:
- водоснабжение и канализация: выполнить прокладку стояков без устройства поквартирной разводки; с установкой счетчика холодной воды в комплекте с фильтрами; без установки сантехнических приборов (мойки, раковины, ванны, унитаза, смывного бачка к унитазу, сифонов, смесителей, запорной арматуры);
Обслуживание сетей водопровода и канализации производит эксплуатирующая организация. Подачу воды от водомерного узла в квартиры осуществляет эксплуатирующая

организация, после приема-передачи квартиры, после заключения договора на техническое обслуживание и на открытие лицевого счета собственника (Дольщика);
-теплоснабжение и горячее водоснабжение: выполнить поквартирную разводку трубопроводов отопления и горячего водоснабжения от квартирного газового котла, с установкой отопительных приборов, без установки полотенцесушителя;
- электроснабжение: выполнить подключение квартиры к системе электроснабжения жилого дома, без выполнения разводки по квартире силового и осветительного кабеля, кроме электрического кабеля к газовому котлу, без установки электрической плиты для приготовления пищи, выключателей, электропатронов, электрозвонка, электророзеток, кроме розетки, предусмотренной для газового котла, без установки вытяжных электро-вентиляторов;
Подачу электроэнергии в квартиры и места общего пользования (лестничные площадки) осуществляет эксплуатирующая организация, после приема-передачи квартиры, после заключения договора с собственником (Дольщиком) на техническое обслуживание и на открытие лицевого счета.
- газоснабжение: выполнить с установкой и подключением газового котла, счетчика газа.
Подача газа в стояки осуществляется эксплуатирующей организацией после приема-передачи квартиры, после прохождения собственником (Дольщиком) инструктажа по правилам эксплуатации газового оборудования и заключения договора с ним на открытие лицевого счета.
- лифты: монтируются в соответствии с проектом и сдаются для эксплуатации эксплуатирующей организации. Эксплуатация лифтов производится после заключения договоров каждым собственником (Дольщиком) с эксплуатирующей организацией на техническое обслуживание и открытия лицевых счетов.
- мусоропровод: выполняется в соответствии с проектом.
Все последующие работы по доведению ОДС до полной готовности выполняются Участником своими силами и за свой счет.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей проектной площади или площади объекта долевого строительства.
3.2. Единицей общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, определен 1 (один) квадратный метр. Цена 1 (одного) квадратного метра общей проектной площади объекта долевого строительства с учетом площади холодных помещений с понижающим коэффициентом является фиксированной и составляет:_____ рублей ___ копеек.

Площадь объекта долевого строительства с учетом площади холодных помещений с понижающим коэффициентом	Площадь объекта долевого строительства с учетом площади холодных помещений без понижающего коэффициента	Площадь объекта долевого строительства без учета холодных помещений
__ кв. м	**_____ кв.м**	_____ кв.м

3.3. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Объекта, устанавливается в сумме _____ **(_____) рублей 00 копеек**, в том числе:
- возмещение затрат на строительство (создание) ОДС – _____ рублей __ копеек;
- оплата услуг Застройщика – _____ рублей ____ копеек

3.4. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, уплачиваемая Участником долевого строительства в качестве цены по настоящему договору, подлежит использованию Застройщиком для строительства (создания) Дома и (или) иных объектов недвижимости согласно проектно-сметной документации Застройщика и иных расходов в целях, предусмотренных законодательством.
3.5. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика, уплачиваемая Участником долевого строительства в качестве цены по настоящему договору, расходуется по усмотрению Застройщика. Перечень расходов, входящий в услуги Застройщика, включает в себя расходы, связанные с продажами объектов долевого строительства (расходы на рекламу и маркетинговую кампанию, вознаграждение, выплачиваемое агентам и поверенным лицам, расходы, связанные с привлечением Участников долевого строительства), расходы на услуги банков по расчетно-кассовому обслуживанию, расходы на юридические услуги и другие коммерческие расходы.
3.6. После завершения строительства и проведения первичной инвентаризации жилых помещений цена договора, определенная в п. 3.3. договора подлежит перерасчету в случаях, предусмотренных абзацами 1 пунктов 3.7. и 3.9. 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.
3.7. В случае, если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства менее чем на 1 кв.м., перерасчет Цены Договора не производится.
В случае, если Общая Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства на 1 кв.м. и более, стороны производят перерасчет Цены Договора исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п.3.3. договора.
3.8. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату разницы между общей фактической площадью и общей проектной площадью исходя из установленной договором фиксированной стоимости 1 кв.м., в течение 5 рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего Уведомления.
3.9. В случае, если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей проектной площади Объекта долевого строительства менее чем на 1 кв.м. включительно, перерасчет Цены Договора не производится.
В случае, если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей проектной площади Объекта долевого строительства более 1 кв.м., стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.3. настоящего Договора.
3.10. Цена Договора, указанная в п.3.3. настоящего Договора, уплачивается Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора.
3.11. Оплата цены по настоящему договору производится Участником долевого строительства, путем безналичного перечисления денежных средств, в рублях РФ на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 12.2, с соблюдением требований п. 12.1. Настоящего договора, либо зачетом встречных однородных требований.
3.12. По требованию Участника стороны составляют и подписывают Акт/Акты о частичной/полной оплате цены Договора, в которых отражают размер суммы, оплаченной Участником по настоящему Договору, количество квадратных метров, права на которые Участником были оплачены, а также идентифицирующие признаки объекта (конкретной Квартиры/Квартир), права на которые перешли к Участнику после оплаты.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.7., 3.9. настоящего Договора.
4.1.2. Застройщик обязуется собственными силами, либо 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.
4.1.3. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.
4.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительством Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи не позднее 4 (четырех) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию 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.
4.1.5. 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. 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.
4.2. Права и обязанности Участника:
4.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семи) банковских дней с момента его подписания.
4.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 3. настоящего Договора.
4.2.3. 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.
4.2.4. 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.

4.2.5. 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.
4.2.6. 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 11 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.
4.2.7. Участник в целях соблюдения правил технической эксплуатации и требований в газовом хозяйстве РФ, обязан заключить договор на сервисное обслуживание газового оборудования с обслуживающей организацией в течение месяца со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
4.3. Застройщик вправе:
4.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 4.2.4. 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.
4.4. Участник долевого строительства вправе:
4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 ФЗ № 214.
4.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Передача Объектов долевого строительства Застройщиком и принятие их Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи **не позднее 4 (четырех) 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.
5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
5.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
5.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.
5.5. 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».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. 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.
6.2. 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.
6.3. 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 ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.
6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема – передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.
6.5. Гарантийный срок для оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.
6.6. 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, требование 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.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 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.
7.3. 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.
7.4. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Объекта долевого строительства переходят к Участнику долевого строительства.
7.5. 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.
7.6. 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 обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника считается находящимся в залоге право аренды Земельного участка и строящийся на Земельном участке Многоквартирный дом, в составе которого будет находиться ОДС.
8.2. Удовлетворение требований Участника за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
8.3. 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», ч. 14. ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- 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 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.
8.4. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы на Объект долевого строительства осуществляет Участник долевого строительства за свой счет.
8.5. 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.
8.6. 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.

8.7. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.
8.8. 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.
8.9. 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.
8.10. 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.
8.11. 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.
8.12. 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.
8.13. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка под Объектом, указанным в п.1.1 настоящего Договора.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.
9.2. 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».
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.

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, а также изменения действующего законодательства.
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 обстоятельства 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 является 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 11 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 (трех)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника, один экземпляр для Застройщика, один

экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
11.8. 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.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫИ ПОДПИСИ 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:

«Застройщик»: **ООО «ИК «Строитель Поволжья»** Юридический адрес: г. Астрахань, пер. Щекина, 10, помещение 32, Адрес отдела продаж: г. Астрахань, ул. Наб. Приволжского Затона, д.4 тел. отдел продаж 23-80-38, 23-82-05 ИНН 3016043781/ КПП 301501001 Расчетный счет: 40702810800470001621 Наименование банка: ОО «РУ в г. Астрахань» Филиала РРУ ПАО «МИнБанк» Корреспондентский счет банка: 30101810900000000234 БИК: 046015234 Заместитель генерального директора _____Стрельцов С.Н.	**«Участник долевого строительства»:** _____ _____ _____ _____ _____ _____

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ №_____ от «_____» _____20_____ г.
долевого участия в строительстве

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА
Адрес объекта: г. Астрахань, Советский район, ул. Трофимова, 6

секция	***этаж***	***№ квартиры по проекту***	***Кол-во комнат***	***Общая проектная площадь кв.м.***	***назначение объекта долевого строительства***

Экспликация помещений

№ комнаты	Наименование помещений	Общая площадь	Жилая	Подсобная	Площадь лоджий, балконов
1					
2					
3					

Данные об объекте строительства

№	**Наименование данных**	**Сведения**
1	Назначение сооружения	Жилой дом
2	Этажность	
3	Общая площадь	
4	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	
5	Класс энергоэффективности	В+
6	Сейсмостойкость	6 (баллов)

«Застройщик»: **ООО «ИК «Строитель Поволжья»** Заместитель генерального директора _____Стрельцов С.Н.	**«Участник долевого строительства»:** _____ _____ _____ _____ _____

ПЛАН ЭТАЖА