ДОГОВОР №_____
об участии в долевом строительстве

г. Астрахань **« _____ » _____ 201_г.**

Общество с ограниченной ответственностью **«РЕГИОНКАПСТРОЙ»** в лице **Директора Потапова Андрея Владимировича**, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения ___, место рождения ____, паспорт _____ выдан_____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Предметом настоящего Договора является участие в долевом строительстве разноэтажного жилого дома с торгово – офисными помещениями расположенного по строительному адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Советский район, ул.Кирова, ул.Кирова,76а, ул. Кирова/пл. Декабристов, 76/5 (корректировка) **2 этап- секции А-III квартиры № __**(далее – «Объект»),
кадастровый номер земельного участка - 30:12:030787:125,
кадастровый номер земельного участка - 30:12:030787:763,
кадастровый номер земельного участка - 30:12:030787:775

2.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать в собственность Дольщика:
__ -х комнатную квартиру под номером:
№ __ ,проектная площадь Объекта долевого строительства без летних помещений составляет **__** (прописью) **кв.м**., с учетом холодных помещений __ **(прописью) кв.м.,** общая площадь без понижающих коэффициентов __ **(прописью) кв.м.,** Стоимость квартиры составляет **_____** (прописью) рублей,,

и соответствующую долю в праве на общее имущество в Объекте, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру, расположенную в жилом 14-ти этажном доме по адресу г. Астрахань, Советский р-он, ул.Кирова, ул.Кирова,76а, ул. Кирова/пл. Декабристов, 76/5 (корректировка), **2 этап- секции А-III**

2.3. Квартира передается Дольщику в следующем состоянии:
- Каркас дома- монолит железобетон;
- Фундамент свайный – монолит железобетон;
- Перекрытия – монолит железобетон;
- Класс энергоэффективности – высокий;
- Сейсмостойкость- С 7;
- Стены – наружные из поризованного керамического блока, с облицовкой из силикатного кирпича без применения внутриполостных утеплителей;
-Внутренние стены и перегородки из керамических и легкобетонных камней на основе портланд цемента или гипса;
- Отделка стен и перегородок – штукатурка известковым раствором простая, согласно СНИП и СП.
Санузел – штукатурка цементным раствором;
- Потолки – железобетонные плиты;
- Пол – черный пол - цементно-песчаная стяжка;
- Канализация – стояки с точкой для подключения сантехоборудования (без установки сантехприборов);
- Водопровод – стояки с точкой для подключения сантехоборудования (без установки сантехприборов), поквартирные счетчики расхода воды (холодной и горячей) без установки.
- Система отопления – источник теплоснабжения – теплоцентраль, индивидуальная поквартирная разводка ;

- Радиаторы отопления – алюминиевые;
- Электрика – электрический счетчик в силовом щите лестничной клетки, распределительный щит в квартире, поквартирная разводка с установкой электрофурнитуры. Без установки электрических плит;
- Телефон, радиофикация и эфирные антены –проводка по стояку без абонентского номера и ввода в квартиры;
- Окна и балконные двери – на основе ПВХ-профилей, подоконная доска без установки, откосы не штукатуренные.
- Дверь входная металлическая (откосы входной двери не отштукатурены), межкомнатные двери не устанавливаются.

2.4. Выполнение вышеуказанных работ и использование строительных и иных материалов осуществляется Застройщиком в соответствии с утвержденным проектом. Застройщик вправе вносить изменения в проект в части использования материалов для выполнения черновой отделки полов, стен и потолков, сантехнических стояков и электрической разводки, установки входной двери и рам со стеклопакетами и прочих изменений.

2.5. Указанный в пункте 2.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию почтовый адрес может измениться.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. На дату подписания Сторонами настоящего Договора общий размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства указанной квартиры в Объекте составляет **_____(прописью) руб. 00 копеек** (далее – «Цена Договора) из расчета **_____(прописью) руб. 00 копеек** за один квадратный метр.

- **Первый платеж- _____**(прописью) руб. 00 копеек **«Дольщик»** оплачивает за счет собственных средств не позднее 5(пяти) дней после регистрации договора.
- **Второй платеж** в сумме- **_____**(прописью) руб. 00 копеек **«Дольщик»** оплачивает в срок до_____г.

При условии выполнения Дольщиком условий настоящего пункта Цена за один квадратный метр изменению не подлежит.

3.2. Дольщик для строительства Квартиры вносит наличные денежные средства в кассу Застройщика или перечисляет их на его расчетный счет (оплата услуг учреждения банка относится на счет Дольщика).

Датой исполнения обязательств Дольщика по оплате считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в пункте 2.2, является ориентировочной. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства определяется после завершения строительства Многоквартирного дома по результатам обмеров построенной квартиры. При этом за фактическую площадь квартиры принимается фактическая площадь всех построенных помещений, в том числе балконов, лоджий, проемов, без применения поправочных коэффициентов.

3.4. Если общая площадь (с холодными помещениями) Квартиры, передаваемой в собственность Дольщика, по результатам обмеров ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ», окажется в большую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, по цене договора

Если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Дольщика, по результатам обмеров ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ», окажется в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего Договора, Дольщику возвращаются излишне уплаченные средства в течение **15 (пятнадцати) дней, по цене договора.**

Возможно изменение нумерации квартир при корректировке проекта.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика для финансирования строительства Объекта указанного в пункте 1.1. настоящего Договора в том числе включая, но не ограничиваясь:
- оплату услуг по выполнению функций Заказчика-Застройщика при строительстве Объекта;
- затраты на расселение жилых домов, подпадающих под снос;
- оплату проектно-изыскательских работ;

- оплату строительно-монтажных работ;
- затраты по передаче обязательной доли города Астрахани в жилых и нежилых площадях Объекта;
- оплату объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией и подлежащих безвозмездной передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством РФ;
- затраты по аренде земельного участка;
- погашение полученных для строительства Объекта кредитов и процентов по ним;
- иные расходы, необходимые для создания Объекта.

При этом Застройщик самостоятельно определяет порядок расходования денежных средств, полученных от Дольщика.

4.1.2. Обеспечить качественное выполнение строительно-монтажных работ в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством РФ, техническими и градостроительными регламентами, настоящим Договором и проектной документацией, а также в соответствии с иными обязательными нормами и правилами.

4.1.3. **Сдача жилого дома в эксплуатацию квартал IV 2020 года**. Передача Квартиры и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома Дольщику при условии своевременного и полного осуществления Дольщиком всех своих обязательств по настоящему Договору в течение двух месяцев после сдачи жилого дома в эксплуатацию.

4.1.4. Передать Квартиру в собственность Дольщика свободной от любых обременений и/или прав любых третьих лиц, не являющейся объектом какого либо судебного разбирательства, не находящейся под запрещением и/или арестом.

4.1.5. Направить Дольщику Уведомление о готовности к осуществлению передачи Квартиры Дольщику, и передать в установленный настоящим Договором срок Квартиру и долю в праве собственности на общее имущество жилого дома Дольщику по соответствующему Передаточному акту.

4.2. Дольщик вправе:

4.2.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий настоящего Договора;

4.2.2. Получать информацию о графике производства строительно-монтажных работ связанных со строительством Объекта;

4.2.3. При наличии предварительного письменного согласия Застройщика и в порядке, установленном действующим законодательством РФ, произвести уступку права требования по настоящему Договору новому участнику долевого строительства полностью или в части.

4.3. Дольщик обязан:

4.3.1. В полном объеме и своевременно осуществлять все платежи по настоящему Договору;

4.3.2. Совершать уступки права требования по Договору только при наличии соответствующего письменного согласия Застройщика;

4.3.3. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов включая, но не ограничиваясь: изменение реквизитов банковского счета (при наличии), изменение адреса для направления почтовой корреспонденции, домашний и мобильный телефон и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Дольщиком обязанностей предусмотренных настоящим пунктом Договора освобождает Застройщика от ответственности за не своевременное или не надлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Дольщику убытки.

4.3.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Дольщиком указанного в пункте 5.2. Договора Уведомления о готовности Дольщик обязан принять Квартиру у Застройщика, подписав при этом соответствующий Передаточный акт.

4.3.5. В полном объеме нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и своего права собственности на Квартиру в уполномоченном органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.6. С момента передачи Квартиры Дольщику и до даты заключения Дольщиком договора на обслуживание Квартиры с эксплуатирующей организацией Дольщик обязуется возмещать Застройщику затраты на расчеты с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими и иными коммунальными организациями по данной квартире и доле в праве собственности на общее имущество жилого дома.

Размер причитающегося с Дольщика возмещения для целей предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется по фактическим затратам на основании соответствующих расчетных документов (или расчетным путем исходя из показаний счетчиков потребления коммунальных услуг, а в случае их отсутствия на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Объекте).

4.3.7 Не позднее чем за 6 (шесть) месяцев до наступления обусловленного настоящим Договором срока передачи Квартиры Дольщику выбрать способ управления многоквартирным домом и заключить договор об управлении многоквартирным домом.

4.3.8. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для передачи Квартиры Дольщику и оформления права собственности на нее.

4.3.9. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру без письменного согласия Застройщика не производить в ней никаких отделочных работ, перепланировок и переоборудования.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКУ.

5.1. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и не позднее срока предусмотренного настоящим Договором, обязан передать по подписанному сторонами передаточному акту Дольщику Квартиру.

Для всех дольщиков заключивших договоры на долевое участие в строительстве Объекта, имеющего отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, устанавливается единый срок передачи квартир. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Дольщику.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Квартиры обязан направить Дольщику Уведомление о завершении строительства (создании) Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости ее принятия и о последствиях бездействия Дольщика.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручено ему лично под расписку. При этом дата передачи Квартиры не может быть установлена ранее четырнадцати дней и не позднее тридцати дней установленной настоящим Договором даты передачи Квартиры Застройщиком Дольщику.

5.3. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры, в предусмотренный настоящим Договором срок, или при его отказе от принятия Квартиры (за исключением случая, спора о качестве), имея доказательства получения Дольщиком сообщения о готовности Квартиры к передаче, либо при возвращении оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному почтовому адресу, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, установленного для передачи Квартиры Дольщику, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры).

В этом случае риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего Акта о передаче Квартиры.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

6.1. **Гарантийный срок для Объекта (Многоквартирного дома) устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ – 5(пять) лет.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня приемки Объекта или его соответствующей части, в которой расположена Квартира, Дольщиком.

6.2. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

Дольщик до подписания Передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления Акта о выявленных недостатках (дефектах) и отказаться от подписания Передаточного акта до устранения Застройщиком выявленных недостатков в разумный срок.

6.3. В случае если Объект, Квартира построены Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Объект, Квартиру непригодной к использованию для проживания, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения Дольщиком или третьими лицами требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или Квартиры либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными третьими лицами.
6.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта, Квартиры и неустранения выявленных недостатков Застройщиком в разумный срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии действующим законодательством РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. В случае, когда одна из Сторон Договора уклоняется от выполнения обязательств по настоящему Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении к исполнению обязательств и/или о расторжении настоящего Договора и/или о возмещении убытков.
7.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.
7.3. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере установленном действующим законодательством РФ.
7.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Квартиры Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством РФ.
7.5. При неявке Дольщика для принятия Квартиры в течение 10 (десяти) рабочих дней, с даты получения Дольщиком указанного в пункте 5.2. Договора Уведомления о готовности, Квартира может быть передана Дольщику в его отсутствие по одностороннему передаточному акту и ответственность за эксплуатацию, охрану и риск случайной гибели Квартиры, в этом случае переходит на Дольщика.
7.6. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащие исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.
8.2. Уступка прав требований подлежит государственной регистрации в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения обусловленного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.
Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику осуществляется путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.
9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке в случаях установленных действующим законодательством РФ.
9.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика, при отсутствии оснований для одностороннего расторжения договора предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ, возврат денежных средств Дольщику осуществляется в течение двух месяцев с момента получения уведомления от Дольщика. Уплата процентов Дольщику в этом случае не производится.

9.4. Если уплата Цены Договора производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более трех месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
9.5. Если уплата Цены Договора производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
9.6. В случаях, перечисленных в пункте 9.4.,9.5. настоящего Договора, Застройщик, в течение месяца, со дня расторжения настоящего Договора, обязан возвратить Дольщику денежные средства, полученное от него в счет уплаты Цены Договора.
9.7. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае необоснованного предъявления Дольщиком претензий относительно качества Объекта или Квартиры, установленного экспертизой или решением суда, уклонения от подписания передаточного акта на Квартиру.
9.8. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: стихийных бедствий (пожар, (если будет установлено, что он произошел не по вине, халатности, неосторожных действий Застройщика, его работников или привлеченных им подрядчиков и их работников), наводнение, землетрясение), военных действий на территории РФ и массовых беспорядков на территории города Астрахани и области, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего Договора нормативных актов федеральных, региональных и местных органов власти.
10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.
10.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Дольщика на Квартиру в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Дольщик несет самостоятельно.
11.2. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста настоящего Договора.
11.3. Недействительность какого–либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.
11.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.
11.5. Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам указанным в настоящем Договоре. Уведомления и сообщения считаются исполненными

надлежащим образом, если они посланы заказным письмом с уведомлением о вручении или доставлены под роспись по адресу указанному в настоящем Договоре.
11.6. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
11.7. Прекращение срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности осуществления предусмотренных настоящим Договором платежей, возмещения убытков и иной ответственности, установленной настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
11.8. Настоящий Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК:
Общество с ограниченной ответственностью **«РЕГИОНКАПСТРОЙ»,** г.Астрахань, уд. Вокзальная, дом 40, офис 346, ИНН 6167081417 КПП 301501001, р/счет- 40702810405000002687 в Астраханском отделении №8625 ПАО Сбербанк г. Астрахань, к/сч 30101810500000000602, БИК 041203602.

ДОЛЬЩИК:
_____, ____, _____г.р., место рождения:_____, паспорт гражданина _____, выдан _____, _____г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу гор. _____, тел.:_____

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК
Директор
ООО «РЕГИОНКАПСТРОЙ» _____ **ПОТАПОВ А.В.**