

**ДОГОВОР**  
**на долевое участие в строительстве**  
**многоэтажного жилого дома по ул. Аристова/Кольцова с нежилыми первыми**  
**этажами в Трусовском районе г. Астрахани (1 этап — 2,3 секции)**

г. Астрахань

« » \_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью фирма «Люган-Стройсервис» в лице директора Муканова Рустама Равильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г., зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРАВОВЫЕ ОБОСНОВАНИЯ ДОГОВОРА**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Многоквартирный дом/Дом - жилой многоквартирный дом, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участников долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером: 30:12:040725:150, общей площадью 1611 кв.м., расположенном: г. Астрахань, Трусовский район, территория в границах улиц Никитина, Кольцова, Аристова, К. Маркса, принадлежащим Застройщику на основании Договоров аренды земельных участков: № 36/2015 от 19.01.2015 г., и Разрешения на строительство №RU 30301000- 31 от «29» апреля 2015 г. Право аренды указанного земельного участка обременено залогом на основании договора ипотеки № 15-90401 от 18 августа 2015 г.

1.3. Технические характеристики Многоквартирного дома определены в проектной документации. Проектная декларация - свод информации о Застройщике и Многоквартирном доме: «Многоэтажный жилой дом по ул. Аристова/Кольцова с нежилыми первыми этажами Трусовском районе г. Астрахани» (1 этап — 2,3 секции), размещена на сайте [www.lyugan.ru](http://www.lyugan.ru) с последующими изменениями и дополнениями.

Местоположение дома: Астраханская область, г. Астрахань, Трусовский район, территория в границах улиц Никитина, Кольцова, Аристова, К. Маркса.

1.4. «Участник долевого строительства» доведен до сведения о том, что в силу вступивших изменений в ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована в Обществе с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС», согласно Генеральному Договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-29-0784/15 от «21» октября 2015 года.

1.5. **Общая площадь объекта:** «Многоэтажный жилой дом по ул. Аристова/Кольцова с нежилыми первыми этажами Трусовском районе г. Астрахани» (1 этап — 2,3 секции) - 5547 м<sup>2</sup>.

**Материал наружных стен и каркаса объекта:** С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов

**Материал перекрытий:** Монолитные железобетонные.

**Сейсмостойкость:** Сейсмичность исследуемой территории в соответствии с СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах» по картам ОСР-97- карта А-5 баллов, карта В-5 баллов, карта С-6 баллов. Глины ИГЭ 1 относятся ко 2 категории по сейсмическим свойствам, суглинки ИГЭ 2, пески ИГЭ 3-к 3 категории.

**Класс энергоэффективности:** В

**Характеристика квартиры** согласно проектной документации :

Город Астрахань, Трусовский район, ул. Аристова/Кольцова.

Назначение : жилое.

Строительный номер жилого помещения — № \_\_\_\_ (\_\_\_\_);

Этаж - \_\_\_\_ (\_\_\_\_)

Жилых комнат - \_\_\_\_ (\_\_\_\_)

Общая приведенная площадь ориентировочно \_\_\_\_ кв. м состоит из:

- Общей площади квартиры — \_\_\_\_ кв. м

- площади холодных помещений:

площадь лоджии, с понижающим коэффициентом (0,5) – \_\_\_ кв. м.

площадь балкона, с понижающим коэффициентом (0,3) – \_\_\_ кв. м.

В общую приведенную площадь квартиры включаются холодные помещения. Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения обмеров БТИ.

1.6. Коммунальные платежи – платежи Участников долевого строительства, покрывающие затраты Застройщика на осуществление технической эксплуатации Многоквартирного дома с момента передачи Участникам объекта долевого строительства по акту приемки-передачи до момента выбора формы управления многоквартирным жилым домом осуществляются путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика», в том числе на :

- все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими городскими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);

- оплата административного, инженерного и технического персонала, услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность Многоквартирного дома.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участникам долевого строительства в общую долевую собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

## 3. УСЛОВИЯ, ПОРЯДОК И ФОРМА РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость квартиры по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Квартиры, установленной в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ коп., и строительной (проектной) общей площади Квартиры в размере \_\_\_ кв.м., определенной по данным проектной документации на Дом, и в целом за всю Квартиру по Договору составляет \_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ коп. При 100%-ной оплате стоимости квартиры пересчет стоимости 1 кв. м не предусматривается. Все оплаты производятся путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика».

3.2. Стоимость Квартиры в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ коп. вносится «Участником долевого строительства» за счёт собственных средств в течение 3 (трех) дней после регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Астраханской области. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости квартиры подтверждается копией платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Ипотека не возникает.

3.3. Окончательная стоимость Квартиры определяется исходя из установленной в п.3.1 Договора фиксированной стоимости 1(одного) кв.м. холодных помещений и общей площади Квартиры на основании данных такой общей площади, содержащихся в техническом паспорте Дома, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета Объекта недвижимости (ФГУП «Ростехинвентаризация» по Астраханской области) после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Квартиры Участникам долевого строительства по акту приема передачи.

3.4. В случае увеличения общей площади Квартиры по данным БТИ Участники долевого строительства обязуются уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п.3.1 Договора в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от «Застройщика» путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика».

3.5 В случае уменьшения общей площади Квартиры по данным БТИ Застройщик обязуются вернуть Участнику Долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанного в п. 3.1 Договора, на основании заявления с указанием банковских реквизитов.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

4.1. Срок получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию - до 31.12.2018г. Срок передачи объекта Участникам долевого строительства до 28.02.2019г.

4.2. Застройщик обязуется предать Участникам долевого строительства объект долевого строительства - в течении 2 месяцев после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок «Застройщик» обязуется не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

4.3. В случае обнаружения недостатков качества Квартиры, Участники долевого строительства должны направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков. Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, а в случае их устранения силами и средствами Застройщика- согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

4.4. По запросу «Участника долевого строительства» давать информацию о ходе строительства Объекта и другим вопросам, связанным с выполнением условий Договора.

4.5. Известить «Участника долевого строительства» о начале процедуры регистрации прав собственности на квартиры, находящиеся в Объекте.

4.6. «Застройщик» на момент начала процедуры регистрации права собственности на жилую площадь обеспечивает уведомление органа регистрации прав о том, что Квартира, указанная в п. 1.5. настоящего Договора, подлежит оформлению в собственность «Участника долевого строительства».

4.7. За один месяц до ввода жилого дома в эксплуатацию организовать общее собрание Участников долевого строительства по вопросу выбора формы управления общим имуществом жилого дома.

4.8. «Застройщик» вправе ввести Объект, расположенный по адресу г. Астрахань, Трусовский район, ул. Аристова/Кольцова, в эксплуатацию досрочно.

4.9. В случае несвоевременного внесения (неисполнение п.3.2) «Участником долевого строительства» первоначального взноса или очередного взноса на строительство квартиры с просрочкой в два месяца «Застройщик» имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке.

4.10. При отсутствии выявленных Участниками долевого строительства недостатков Квартиры реализовать квартиру в случае не приемки или уклонения от ее приемки Участниками долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче. Вырученные при этом денежные средства в размере оплаченной Участниками долевого строительства Цены договора подлежат возврату Участникам долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Квартиры.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

5.1. «Участник долевого строительства» принимает доленое участие в финансировании строительства объекта и обязуется своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. По окончании строительства «Участник долевого строительства» обязуется принять Квартиру по Акту приема-передачи в течении семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче, при условии полной оплаты стоимости квартиры.

5.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно заявить об этом Застройщику.

5.4. «Участник долевого строительства» производит за счет собственных средств оформление права собственности на вышеуказанную квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Астраханской области в установленном порядке.

5.5. В случае осуществления ремонтных работ, после сдачи объекта в эксплуатацию, предполагающих перепланировку Квартиры, «Участник долевого строительства» обязан получить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

5.6. С момента сдачи дома в эксплуатацию и при подписании акта приема—передачи «Участник долевого строительства» обязан осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги соответствующим организациям.

5.7. «Участник долевого строительства» в течении 10 дней обязан уведомить «Застройщика» об изменении персональных данных (адрес, телефон, место жительства, паспортных данных).

5.8. «Участник долевого строительства» не имеет права переоформлять договор третьим лицам без уведомления «Застройщика».

## 6. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Квартира сдается с частичным выполнением отделочных работ:

- оштукатуривание стен (кроме санузлов), стяжка полов,
- установка пластиковых окон по контуру;
- установка входной металлической двери;
- монтаж газовых стояков с приборами учета и контроля;
- 1-ый этап электромонтажных работ с установкой приборов учета электроснабжения (без установки электровыключателей и розеток);
- монтаж систем отопления с установкой индивидуального газового котла без греbenок холодной и горячей воды;
- монтаж стояков системы канализации, холодной воды с установкой внутриквартирных приборов учета без устройства подводящей системы, без установки сантехники, без греbenок, без ванны, санфаянса, полотенцесушителей.

Входные двери в подъезд металлические (без утеплителя), тамбурные двери подъезда и окна в подъезде – пластиковые.

## 7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Гарантийный срок на Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 лет со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.2. Гарантийный срок на техническое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок прекращается в случае самовольного, в нарушении установленного законом производства работ на Объекте долевого строительства «Участником долевого строительства».

7.4. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, изменений конструктивных частей Объекта долевого строительства, проведенных «Участником долевого строительства» (или привлеченными им третьими лицами), а также иными собственниками помещений в многоквартирном доме.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. «Участник долевого строительства» дает свое согласие на межевание земельного участка, согласно договоров аренды земельного участка № 36/2015 от 19.01.2015 г., находящегося по адресу: г. Астрахань, Трусовский район, ул. Аристова/Кольцова.

8.2. Во всем неурегулированном настоящим договором стороны руководствуются действующим законодательством.

8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах по одному для «Застройщика», «Участника долевого строительства» и для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Астраханской области. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.4. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. Претензионный досудебный порядок разрешения споров обязателен. Срок ответа на претензию- 20 рабочих дней. При недостижении согласия спор передается на разрешение в суд с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.5. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

8.6. Изменение условий настоящего договора оформляется дополнительным соглашением или протоколом.

8.7. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.8. В случае просрочки взноса «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» пеню в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.9. В случае досрочной сдачи объекта в эксплуатацию «Застройщик» за месяц предупреждает «Участника долевого строительства» о данном факте, последний, в свою очередь, производит оплату по договору в полном объеме к моменту подписания разрешения о вводе дома в эксплуатацию.

8.10. «Участник долевого строительства» поручает «Застройщику» передать построенные с использованием средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций, либо в собственность г. Астрахани. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ).

8.11. Данный объект обременён залогом в пользу ПАО «Сбербанк России» а) Договор ипотеки № 15-90401 от 18 августа 2015 г.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до подписания акта-приема передачи квартиры, указанному в п.5.2 настоящего Договора.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**«Застройщик»**

ООО фирма «Лютан-Стройсервис»

Почтовый адрес: 414040, г. Астрахань, ул.

Красная Набережная, 37, оф. 82

Юридический адрес: 414056, г. Астрахань, ул.

Савушкина, 43/Анри Барбюса, 23, оф. 904

ОГРН 1023000834229

ИНН 3008007243

КПП 301901001

Банк: Астраханское отделение № 8625 ПАО

Сбербанк, ул.Кирова,41.

БИК 041203602

Р\с 40702810305000003896

К\с 30101810500000000602

**«Участник долевого строительства»**

Директор \_\_\_\_\_ Р.Р. Муканов