

«__» апреля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Хорошо», в лице Черняевой Ольги Михайловны, 30.04.1997 года рождения, паспорт 12 19 №787560, выдан УМВД России по Астраханской области 23.08.2019 г., зарегистрирована по адресу: г. Астрахань, ул. Яблочкова, д. 5, кв. 42, действующей на основании доверенности 30АА1066157 от 15.03.2021 г., удостоверенной нотариусом нотариального округа «город Астрахань» Астраханской области Чигаровым Петром Васильевичем и Генеральным директором ООО Сз «Хорошо» Юриным Евгением Юрьевичем, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

_____ - (Фамилия Имя Отчество, дата рождения, паспортные данные, место регистрации), именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, далее вместе именуемые Стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214 - ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНОВ

Слова и словосочетания, используемые в Договоре, будут иметь следующее значение, присвоенное им Сторонами, если другое прямо не вытекает из контекста:

«Застройщик» – юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком с кадастровым номером 30:12:030079:372 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004 г. с изменениями и дополнениями (далее - Закон) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

«Участник долевого строительства» – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома, на условиях Договора, с последующим возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства.

Многоэтажный жилой дом - объект капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 30:12:030079:372 «Многоэтажный жилой дом по ул. Автомобильная (№2 по генплану) в Советском районе г. Астрахани. Корректировка», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Советский район, ул. Брестская/пер. 1-й Таманский/ул. Автомобильная. Разрешение на строительство от 12.03.2021г. №30-RU30301000-10-2021.

Связь между этажами в каждой секции осуществляется с помощью пассажирского лифта с грузоподъемностью 400 кг и грузопассажирского лифта с грузоподъемностью 630кг. Эвакуация людей в каждой секции предусматривается из поэтажных коридоров через лифтовый холл по незадымляемой лестнице.

Наружные стены: несущие стены монолитные железобетонные пилоны утепленные пенополистеролом с облицовкой лицевым кирпичом, ограждающие конструкции наружных стен из газоблока с облицовкой лицевым кирпичом

Перекрытия: монолитные, железобетонные.

Всего в доме 17 этажей, 272 квартиры.

Сумма общей площади всех жилых помещений: 13 759,35 м² Сумма общей площади всех нежилых помещений: 545,55 м². Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 14 304,90 м².

Класс энергоэффективности: «С+».

Сейсмичность площадки строительства принята по карте А – 5 баллов.

«Объект долевого строительства» (также «Квартира») – _____ - комнатная квартира (жилое помещение) с проектным номером ____, расположенная на _____ этаже Многоэтажного жилого дома, а так же общее имущество в Многоэтажном жилом доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного Многоэтажного жилого дома, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства. Проектные характеристики Объекта долевого строительства приведены в пункте 2.2 настоящего Договора.

«Земельный участок» – земельный участок, общей площадью 5 226 кв. м, кадастровым номером 30:12:030079:372, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использования: для многоквартирной застройки, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоэтажного жилого дома.

Застройщик владеет Земельным участком на праве собственности, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Астраханской области осуществлена регистрационная запись № 30:12:030079:372-30/078/2019–14, дата регистрации 25.10.2019г., документ-основание: Соглашение об отступном от 30.07.2019г.

«Общее имущество многоэтажного жилого дома» - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоэтажный жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

«Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоэтажного жилого дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоэтажного жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

«Проектная площадь» – площадь, определенная в проектной документации Многоэтажного жилого дома.

«Фактическая площадь» – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

«Цена договора» - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, которая определяется как сумма денежных средств на возмещение всех затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренную проектом отделку Объекта долевого

строительства, расходы связанные с оплатой земельного налога, благоустройством территории, прилегающей к Многоэтажному жилому дому, выплатой обязательств, в т.ч, но не ограничиваясь, по договорам займа, а также другие затраты, связанные со строительством (созданием) Многоэтажного жилого дома и Объекта долевого строительства);

«Разумный срок» — это срок, в течение которого, Стороны по отношению друг к другу обязаны исполнить обязательства, установленные настоящим Договором, и не превышающий 45 (сорок пять) календарных дней, с момента получения одной из сторон письменного заявления об устранении каких-либо недостатков, либо о выполнении определенных действий, если иное не будет установлено соглашением Сторон;

«Счет эскроу» — специальный счет, на котором Эскроу-агент (Банк) учитывает и блокирует денежные средства, полученные от Депонента (физическое лицо) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их Бенефициару (Застройщику) при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу;

«Эскроу-агент» — Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86;

«Депонент» (Участник долевого строительства) — физическое лицо, заключившее договор долевого участия (далее по тексту ДДУ) с Застройщиком (Бенефициаром) и открывшее Счет эскроу в Банке для проведения расчетов по ДДУ;

«Бенефициар» — застройщик, заключивший ДДУ с Депонентом и являющийся получателем денежных средств по Договору счета эскроу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц, действуя, в том числе на основании Разрешения на строительство от 12.03.2021г. №30-RU30301000-10-2021, построить, в соответствии с проектной документацией, по строительству объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 30:12:030079:372: «Многоэтажный жилой дом по ул. Автомобильная (№2 по генплану) в Советском районе г. Астрахани. Корректировка», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Советский район, ул. Брестская/пер. 1-й Таманский/ул. Автомобильная, и после получения разрешения на ввод Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в соответствии с проектными характеристиками, определенными в пункте 2.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства.

Указанный в части 1 настоящей статьи адрес Многоэтажного жилого дома является строительным адресом строящегося объекта. После получения разрешения на ввод Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе, но не ограничиваясь:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года (далее – Закон);

- Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) (далее Федеральный закон «Об ипотеке»);

- Федеральным Законом Российской Федерации от 29.07.2017 N 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";

- Федеральным Законом Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»

- Номер разрешения на строительство: от 18.12.2020г. №30-RU30301000-73–2020, выданное Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань»

- Проектной декларацией №30–000179 от 23.03.2021 г.

- Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям Закона от 30.03.2021 г. №ЗОС/007/30-000179.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Многоэтажного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевого строительства возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) Многоэтажном жилом доме, подтверждают следующие документы:

1.3.1. Номер разрешения на строительство: от 18.12.2020г. №30-RU30301000-73–2020, выданное Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» до 22.07.2022г.

1.3.2. Проектная декларация, оформленная в соответствии с требованиями Закона, и размещенная в сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф

1.3.3. Заключение на проектную декларацию, выданное уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

1.3.4. Правоустанавливающий документ на земельный участок: право собственности, подтвержденного Управлением муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань».

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома и входящие в состав указанного Многоэтажного жилого дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, является жилое помещение (квартира), проектные характеристики которой приведены в пункте 2.2 настоящего Договора, а также общее имущество в Многоэтажном жилом доме.

2.2. Проектные характеристики жилого помещения (квартиры):

Номер подъезда	Этаж	Номер квартиры (стр.)	Количество комнат	Общая проектная площадь квартиры (без учета площади веранды)	Общая проектная площадь с учетом веранды (с коэфф.1)	Жилая площадь квартиры (стр.)

2.3. Расположение Квартиры указано на поэтажном плане соответствующей секции Многоэтажного жилого дома, который прилагается к Договору (Приложение №1) и является его неотъемлемой частью.

2.4. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право

Вариант 1 (один Участник) собственности

Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности

Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника _____ (ФИО) в размере [●] доли в праве, у Участника _____ (ФИО) в размере [●] доли в праве на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами в п. 2.2, 2.10 и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Характеристики Объекта долевого строительства являются условными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом окончательная площадь Квартиры определяется по данным кадастрового учета (технической инвентаризации). Фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от проектной ввиду различий техники подсчета площадей по действующим СНИП при проектировании и Приказам Минэкономразвития РФ при обмерах зданий, сооружений и помещений.

2.6. Указанная в п.2.2. настоящего Договора площадь Объекта долевого строительства является проектной. Настоящим Стороны пришли к безусловному согласию, что отклонение фактической площади от проектной площади менее или равно 1 (одному) кв.м. не является существенным изменением Объекта долевого строительства.

2.7. В случае уменьшения фактической площади от общей проектной площади с учетом веранды по результатам обмера более чем на один метр квадратный от площади, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора, Цена Договора подлежит уменьшению на стоимость, рассчитанного значения разности между фактической и проектной площадями. Стороны пришли к соглашению, что стоимость определяется на дату заключения настоящего договора. Излишне уплаченные денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления в разумный срок со дня получения Застройщиком такого заявления.

2.8. В случае увеличения фактической площади от общей проектной площади с учетом веранды по результатам обмера на один метр квадратный или более от площади, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора, Цена Договора подлежит увеличению на стоимость, рассчитанного значения разности между фактической и проектной площадями. Стороны пришли к соглашению, что стоимость определяется на дату заключения настоящего договора. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.9. После получения справки и (или) технического паспорта многоэтажного жилого дома, выданного соответствующей организацией, имеющей право осуществлять техническую инвентаризацию объекта капитального строительства, Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему договору в части изменения технических характеристик и площади Объекта долевого строительства согласно п.п. 2.7, 2.8. (Приложение № 1).

2.10. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства с отделкой согласно проекта, включающей в себя установку нижеуказанного оборудования и выполнение следующих видов работ:

- несущие стены монолитные железобетонные пилоны с утеплением из пенополистерола и облицовкой лицевым кирпичом
- перекрытия-монолитные железобетонные
- наружные стены газоблок с облицовкой лицевым кирпичом
- внутренние стены газоблок, пазогребневые плиты
- внутренние перегородки пазогребневые гипсовые плиты
- монтаж окон, балконных дверей, остекление веранд из ПВХ изделий
- установка входной металлической двери
- улучшенная штукатурка гипсовыми смесями внутриквартирных стен и перегородок (за исключением перегородок из пазогребневых гипсовых плит)
- устройство полусухой фиброармированной стяжки по шумоизоляции, в санузлах по гидроизоляции

-монтаж системы индивидуального поквартирного отопления от двухконтурного газового котла мощностью 24кВт с разводкой трубопроводов в стяжке и подключением стальных радиаторов

-монтаж системы газоснабжения: стояк с устройством разводки до газового котла, установка газового счетчика, на отводе газопровода термозапорный клапан КТЗ, устройство контроля загазованности в комплекте с запорным клапаном.

-монтаж системы водоснабжения: стояки, устройство разводки холодного водоснабжения с присоединением к газовому котлу, подводкой трубопроводов в санузел, установка счетчика на холодную воду, заглушки (без внутриквартирной разводки с сантехническим приборам)

-монтаж системы канализации: стояки для подключения санитарно-технического оборудования заглушенные

-система электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного щита к квартирному электрощиту, от квартирного щитка к розетке котла, розетке электроплиты с установкой розеток, установка приборов учёта.

-система противопожарной сигнализации: датчики срабатывающие на задымление

-устройство телефонного ввода и интернета в квартиру от этажного электрощита до квартирного щитка

-устройство телевизионного ввода в квартиру от этажного электрощита до квартирного щитка

2.11. Адрес Объекта долевого строительства указан в настоящем договоре согласно проекту. При введении Объекта долевого строительства в эксплуатацию и постановки его на кадастровый учет возможно изменение проектного адреса на почтовый. Стороны особо оговаривают настоящим пунктом такую возможность, подтверждают осведомлённость Участника долевого строительства и его согласие.

2.12. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Согласно проектной документации и разрешению на строительство Застройщик организывает строительство и ввод в эксплуатацию указанного многоэтажного жилого дома в 2 квартале 2023 года.

3.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства не позднее 30.11.2023г. при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора (оплата Цены Договора).

3.3. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по строительству и вводу Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию, а равно и передаче Квартиры Участнику долевого строительства, при условии исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору. Участник долевого строительства не вправе отказаться от досрочной приёмки объекта долевого строительства с выполнением всех своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

3.4. Срок разрешения на строительство и получения разрешения на ввод Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию может быть изменен в случаях, предусмотренных действующим законодательством, при внесении изменений в проектную документацию и проектную декларацию. При указанных обстоятельствах Застройщик направляет соответствующее извещение Участнику долевого строительства, заключения Сторонами дополнительного соглашения о переносе сроков в таком случае не требуется.

3.5. В случае если строительство Многоэтажного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан, в порядке, предусмотренном Законом, направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения предложения рассмотреть его и предоставить Застройщику

письменный ответ. В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, Застройщик будет считать, что такое согласование на предложение об изменении условий Договора со стороны Участника долевого строительства получено.

3.6. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту в сроки, установленные настоящим Договором. При этом стороны настоящего Договора согласовывают, что сезонные работы, включающие в себя благоустройство прилегающей территории (озеленение, асфальтирование, установка малых архитектурных форм и др.), выполняются Застройщиком согласно требованиям технических регламентов, вне зависимости от даты получения разрешения на ввод Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию. Данное обстоятельство не может являться причиной отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 3.2. Договора срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоэтажного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 3.9 Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.8. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоэтажного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика. При этом Участник долевого строительства обязан завершить принятие Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.2 Договора.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных даты и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства.

3.9. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 3.8. настоящего Договора для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, 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 настоящим пунктом, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства могут быть составлены Застройщиком в одностороннем порядке только при наличии у него сведений о получении Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного п.3.7 Договора, либо, в случае если оператором почтовой связи заказное письмо, направленное в соответствии с п.3.7. Договора, возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.10. До передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту в порядке, предусмотренном настоящим Договором, и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д. и т.п. Дополнительно Стороны

согласовывают невозможность осуществления демонтажа и замены входной двери Участником долевого строительства.

3.11. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства, к Участнику долевого строительства переходит право общей долевой собственности на общее имущество Многоэтажного жилого дома.

Состав общего имущества многоквартирного дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ и определена как сумма денежных средств, уплачиваемых «Участником долевого строительства», на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и вознаграждение «Застройщика» за услуги по организации и реализации проекта строительства многоквартирного дома.

4.1.1. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – [●] ([●]) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Эскроу-агент для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ст. 15.4, 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 77банк5 86 86;

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Хорошо»

ИНН 3015115271

ОГРН 1183025003941

КПП 301501001

Юридический адрес: 414024, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Ширяева, д. 14, эт. 2, помещ. 3, каб. 17

Адрес электронной почты: office@horosho30.ru

Контактный телефон: +7 8512 43 22 22

Срок условного депонирования: 29.12.2023 год.

4.3. Вариант 1 Стоимость Объекта долевого участия при единовременном внесении составляет _____ рублей.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Вариант 2 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):

- _____ рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- _____ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____), адрес место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Вариант (рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения РВ):

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

и включает:

- стоимость услуг Застройщика на возмещение затрат на строительство (создание) Дома (в том числе выполнение в полном объеме строительно-монтажных работ, оказание услуг по техническому надзору и иных услуг, работ по благоустройству прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство), а также возмещение:

- затрат на приобретение земельного участка, а также затраты на проведение кадастровых (геодезических) работ по определению границ земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) Многоэтажного жилого дома;

- затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоэтажного жилого дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

- затрат на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоэтажного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоэтажного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

- монтаж конструктивных элементов Объекта, в т.ч. входной двери;

- иных затрат, предусмотренных ст. 18 Федерального закона «О долевом участии» и необходимых для строительства (создания) Многоэтажного жилого дома.

4.4. Участник долевого строительства обязан не позднее 4х (четырёх) дней открыть счет эскроу в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» и перечислить Цену Договора на открытый счет эскроу.

В случае приобретения Объекта долевого строительства частично за счет федеральных, региональных или муниципальных средств по программе поддержки российских семей имеющих детей, Участник долевого строительства обязан в течение 4 (четырёх) рабочих дней, с момента регистрации ДДУ, обратиться за перечислением денежных средств, в уполномоченное учреждение.

4.4.1. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.5. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое/нежилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

4.7. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.8. Вариант (единовременный платеж ИЛИ рассрочка):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

Вариант (ипотека):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

4.9. Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека): В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

5.2. Стороны, в соответствии с ч. 2 ст. 7 Закона, пришли к соглашению, о том, что в случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в настоящем Договоре обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Застройщик по письменному требованию Участника долевого строительства безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок. При этом у Участника долевого строительства отсутствует право на самостоятельное устранение недостатков кроме как при условии немотивированного отказа Застройщика на соответствующее письменное обращение Участника.

5.3. Наличие недостатков, указанных в п.5.2 Договора устанавливается актом, который подписывается сторонами. Акт составляется по месту нахождения Объекта долевого строительства с обязательным указанием в нем выявленных недостатков и согласованных порядка и сроков устранения таких недостатков. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства. Подписав Акт приема-передачи Объекта долевого участия, Участник долевого строительства тем самым подтверждает, что принятый объект соответствует качеству, предусмотренному условиям настоящего Договора, пригоден для проживания, и не имеет недостатков, препятствующих проживанию.

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом, нарушением правил эксплуатации. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также в случае выполнения внутренней перепланировки объекта долевого строительства, без получения разрешительной документации, выданной уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации.

5.7. Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства газа, электроэнергии, воды, регулярного вывоза мусора не означает нарушения требований о качестве Объекта долевого строительства ввиду того, что в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию он подключен к сетям водоснабжения, канализации, электрификации, газоснабжения, но при этом могут отсутствовать договоры со снабжающими организациями на основе постоянного обслуживания, соответственно, возможны перебои в поставке указанных ресурсов. Соответствующие договоры будут заключаться после ввода объекта в эксплуатацию и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства, а также после выбора собственниками способа управления многоквартирным жилым домом. Застройщик не несет ответственности за указанные действия участников долевого строительства.

5.8. Поквартирный системный запуск систем газоснабжения производится после прохождения Участником долевого строительства и/или Застройщиком технического минимума на пользование бытовым газом, получения им удостоверение в ОАО «Астраханьгазсервис» на право пользования газовым оборудованием, а также заключения договора на эксплуатацию наружных газопроводов и ВДГО с ОАО «Астраханьгазсервис». Данное условие Договора является обязательным требованием ОАО «Астраханьгазсервис».

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Многоэтажный жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в степени готовности, включающей выполнение определенных видов работ, указанных в п. 2.8. настоящего Договора, при выполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате Стоимости Договора.

6.1.2. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.1.3. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе и о ведущемся строительстве в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

6.1.4. Нести риск случайной гибели и повреждения, а также ответственность за сохранность Объекта долевого строительства до его приемки Участником долевого строительства, кроме случая, когда при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, 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 одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.1.5. Своевременно и в сроки согласно п. 3.7 настоящего договора, уведомлять участника долевого строительства об окончании проведения строительных работ в отношении Многоэтажного жилого дома, Объекта долевого строительства, о необходимости принятия объекта долевого строительства по акту приема-передачи всеми допустимыми способами в соответствии с законодательством Российской Федерации. При повторном уведомлении Участника долевого строительства, Застройщик оставляет за собой право уведомлять Участника долевого строительства любыми иными способами, в том числе, но не ограничиваясь, путем направления писем, писем на электронный адрес Участника долевого строительства, sms – рассылки.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры об участии в долевом строительстве Многоэтажного жилого дома в пределах, не затрагивающих Объект долевого строительства.

6.2.2. Внести изменения и дополнения в проект строительства Многоэтажного дома без предварительного согласования с Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и преобразование земельного участка с последующей регистрацией права собственности в результате объединения.

6.2.3. Устанавливать специальные дни посещения строительной площадки, на которой осуществляется возведение Многоэтажного жилого дома. В другие дни посещение строительной площадки Участником долевого строительства запрещается.

6.2.4. Привлекать денежные средства, в том числе кредитные средства от кредитных организаций, для осуществления обязанностей по возведению Многоэтажного жилого дома

6.2.5. На основании отдельно заключаемого договора и за отдельную плату оказывать содействие в оформлении правоустанавливающих документов на Объект долевого строительства при соответствующем обращении Участника долевого строительства.

6.2.5. Иметь иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты Стоимости Договора в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.

В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

6.3.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в сроки, предусмотренные настоящим Договором. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов.

Согласовать по требованию Застройщика изменения и дополнения к проекту строительства Многоэтажного жилого дома в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и преобразование земельного участка с последующей регистрацией права собственности в результате объединения.

6.3.3. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства:

- не выполнять ремонтно-отделочные работы, включая замену входных дверей и замков;

- не производить перепланировку Объекта долевого строительства (не осуществлять снос стен и перегородок, установку решеток, не производить остекление, а также не устанавливать (демонтировать) в нем какое-либо оборудование, инженерные системы и коммуникации). Указанные действия Участник долевого строительства может производить только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и только на основании проектной документации, согласованной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае наступления аварийных ситуаций в отношении внутренних тепло, энерго и других сетей, произошедших по вине Участника долевого строительства (в том числе при нанесении ущерба жилым и нежилым помещениям других участников долевого строительства) принимать все необходимые меры за свой счет к устранению причиненного ущерба и их последствий. Осуществить все необходимые работы по ликвидации таких последствий в объеме, качестве и сроки, гарантирующие соответствие проектной документации и разрешению на строительство. В случае устранения таких последствий силами Застройщика Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все понесенные расходы.

6.3.4. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

6.3.5. В срок не более 5 (Пяти) календарных дней с момента наступления соответствующих изменений письменно уведомить Застройщика (по факсу, заказным письмом или иным способом) об изменениях в персональных данных (фамилии, имени, отчестве, адресе места жительства, адресе для получения корреспонденции от Застройщика, и т.д.).

Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

Все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства согласно ранее предоставленным сведениям о нем, будут считаться надлежащим образом совершенными до получения Застройщиком уведомления Участника долевого строительства об изменении таких сведений.

6.3.6. В случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента совершения такой уступки прав требования по настоящему Договору.

В срок, указанный в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Астраханской области и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора.

В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу не допускается.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

Уступка прав и обязанностей Участником долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу на условиях, отличных от указанных в настоящем Договоре, не влечет для Застройщика никаких юридических последствий.

6.3.7. Уступка Участником долевого строительства своего права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу, допускается только в случае, если Кредитным договором (Договором займа), заключенным Участником долевого строительства с Банком (Займодавцем) допускается уступка Участником долевого строительства прав требования по Кредитному договору (Договору займа).

В случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания такого соглашения уступки прав требования по настоящему Договору, в письменной форме.

В срок, указанный в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории Астраханской области и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

6.3.8. При посещении строительной площадки, на которой осуществляется возведение Дома, соблюдать правила посещения строительной площадки, установленные Застройщиком.

В случае предоставления Застройщиком согласия на посещение Участником долевого строительства строительной площадки, Участник долевого строительства при посещении строительной площадки несет ответственность, в т. ч. материальную, уголовную, административную, за причинение вреда жизни и здоровью себе и/или посетителям строительной площадки или иным лицам. При этом Участник долевого строительства обязуется в безусловном порядке оплатить ущерб и компенсировать понесенные, в связи с этим убытки за свой счет. Участник долевого строительства осознает и принимает, что строительная площадка является местом повышенной опасности, а также то, что Застройщиком запрещено перемещение по строительной площадке лиц несовершеннолетнего возраста. Однако в случае перемещения Участника долевого строительства по строительной площадке с несовершеннолетними детьми при наличии на это прямого запрета Застройщика, Участник долевого строительства несет полную ответственность за жизнь и здоровье этих детей. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства соглашается с тем, что строительная площадка является местом повышенной опасности, где необходимо соблюдать правила по технике безопасности и куда нельзя допускать несовершеннолетних лиц.

6.3.9. После подписания акта приема-передачи заключить договор на поставку газа для бытовых нужд с ООО «Газпром межрегионгаз Астрахань». Застройщик самостоятельно несет расходы по пломбированию индивидуальных приборов учета. Расходы, связанные с оформлением технического плана и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

6.3.10 Участник долевого строительства обязан нести расходы, связанные с единовременными затратами по созданию товарищества собственников недвижимости в строящемся Многоэтажном жилом доме (в случае необходимости его создания для дальнейшей эксплуатации) пропорционально получаемой доли площади в общем имуществе.

6.3.11. После получения справки и (или) технического паспорта Многоэтажного жилого дома, выданного соответствующей организацией, имеющей право осуществлять техническую инвентаризацию объекта капитального строительства, заключить

дополнительное соглашение к настоящему договору в части изменения технических характеристик и площади Объекта долевого строительства (Приложение № 1).

6.3.12. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение четырнадцати календарных дней со дня подписания передаточного акта.

6.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

6.3.14. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.

6.4. Участник долевого строительства имеет право:

6.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданной Участником долевого строительства ему Стоимости договора.

6.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

6.4.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.4.4. При наличии оснований, предусмотренных настоящим Договором, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, уведомив об этом Застройщика в письменной форме.

6.4.5. После проведения отделочных работ Объекта долевого строительства установить за свой счет систему противопожарной сигнализации

6.4.6. Осуществлять другие права в соответствии с законодательством РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За нарушения обязательств, взятых по настоящему договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.2. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 6.3.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 6.3.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.3. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

7.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 2.7, 2.8 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

7.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

7.6. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 6.3.12 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, стихийные бедствия, чрезвычайные ситуации естественного и техногенного характера, введение чрезвычайного или военного положения, военные действия какого-либо характера, террористических актов, принятие актов государственными органами, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору по достигнутым договоренностям. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

При этом к такому сообщению должен прилагаться документ, подтверждающий факт наступления указанных выше обстоятельств, выданный уполномоченным на это органом.

8.3. Не уведомление или несвоевременное уведомление Стороной о наступлении таких обстоятельств, имеет своими последствиями невозможность ссылки на такие обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей по Договору.

8.4. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

8.5. Если указанные в п. 8.1 Договора обстоятельства и их последствия будут длиться более 3 (трех) месяцев, то Стороны обязуются согласовать порядок дальнейшего выполнения обязательств по Договору.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, только в период его действия, т.е. до исполнения Сторонами всех существенных условий Договора, в том числе по оплате и передаче объекта долевого участия. После подписания акта приема-передачи Договор и перечисления всей суммы, указанной п. 4.1, 4.3 Договора, Договор считается исполненным и расторжению не подлежит. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

9.2. В случае если в соответствии с Графиком платежей (Приложение №2 к Договору) уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на один месяц является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.4 Договора.

9.3. В случае если в соответствии с Графиком платежей (Приложение №2 к Договору) уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период (рассрочка), то систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а именно нарушение срока внесения платежа более чем трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.4 Договора.

9.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 9.2, 9.3 Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения

такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу (см. «Реквизиты и подписи Сторон») или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

9.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 9.2, 9.3 Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора в порядке и сроки, предусмотренные Законом, а также с учетом положений п. 9.8 договора.

9.6. При нарушении Участником долевого строительства п. 6.3.3. настоящего договора Застройщик имеет право расторгнуть в одностороннем порядке настоящий договор с возмещением затрат на восстановление Объекта долевого строительства согласно проекту.

9.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, Договор считается расторгнутым, если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора, со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.8. В случае расторжения Договора по инициативе (вине) Участника долевого строительства (п. 9.2, 9.3 договора) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору, последний вправе потребовать от Участника долевого строительства возмещения затрат, связанных с оформлением и заключением Договора в размере 5% от суммы, уплаченной Участником за строительство Объекта к моменту расторжения.

9.9. В случае расторжения настоящего Договора часть денежных средств внесенных на счет эскроу за приобретение Объекта долевого строительства за счет федеральных, региональных или муниципальных средств по программе поддержки российских семей имеющих детей, перечисляется Эскроу-агентом на расчетный счет с которого поступили денежные средства.

10. РЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Любые споры, возникающие из Договора или в связи с ним, в первую очередь решаются Сторонами путем переговоров в порядке досудебного урегулирования спора. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10.2. Если Сторонам не удалось решить спор в порядке, предусмотренном п.10.1 настоящего Договора, такой спор между Сторонами рассматривается и решается в соответствующем суде, согласно нормам действующего законодательства Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента государственной регистрации Сторонами настоящего Договора.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации и) являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора, любое уведомление, корреспонденция или другая информация, предоставляемая в рамках этого Договора, считается отправленной в случае, если она передается непосредственно в руки или заказной почтой (с уведомлением) или курьерской почтой по адресу, указанному в этом Договоре. Такая корреспонденция считается полученной адресатом с даты его вручения адресату.

Корреспонденция также считается полученной адресатом, если:

а) адресат отсутствует по указанному в данном Договоре адресу и от адресата не поступало надлежащего уведомления об изменении адреса;

б) адресат отказался от получения уведомления, о чем имеется сообщение организации связи;

в) адресат не явился за получением уведомления, о чем имеется сообщение организации связи.

11.5. Сторона, изменившая свой адрес местонахождения и/или места проживания (физическое лицо) и письменно не уведомившая об этом другую сторону на протяжении 5 (семи) календарных дней с момента такого изменения, не имеет права заявлять претензии о неполучении уведомления, корреспонденции или другой информации, которые были отправлены другой Стороной на указанный в содержании этого Договора адрес.

11.6. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.

11.7. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.8 Сторонам известно, что, становясь Участником долевого строительства по настоящему договору, Участник становится залогодержателем в силу закона земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома и тех объектов недвижимости в составе многоэтажного жилого дома, на которые Застройщик оформит право собственности, до момента регистрации права собственности последнего Участника долевого строительства в составе многоэтажного жилого дома.

С учетом ипотеки в силу закона, Участник выражает полное и безоговорочное согласие без составления дополнительных соглашений, заявлений и т.п. на следующее:

- отчуждение объектов недвижимости в составе многоэтажного жилого дома Застройщиком, права на которые будут зарегистрированы им на свое имя после сдачи дома в эксплуатацию;

- на любое преобразование земельного участка с кадастровым номером 30:12:030079:372, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором осуществляется строительство многоэтажного жилого дома и в составе которого находится Объект долевого строительства. Участник долевого строительства, заключив настоящий Договор, выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам Земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоэтажных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства). Данное согласие действует, в том числе и после получения, в установленном законом порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию на объект по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Советский район, ул. Брестская/пер. 1-й Таманский/ул. Автомобильная «Многоэтажный жилой дом по ул. Автомобильная (№2 по генплану) в Советском районе г. Астрахани. Корректировка» и регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, и прекращает свое действие после полного освоения всего указанного земельного участка Застройщиком, а также распространяется на всех последующих участников долевого строительства, собственников (правопреемников) в отношении Объекта долевого участия.

11.9. Участник долевого строительства обязуется:

11.9.1. В течение 10 рабочих дней после подписания Передаточного акта за счет собственных средств, самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

11.9.2. С момента получения Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участник долевого строительства обязуется, в соответствии со ст. 30, 39, 154 ЖК РФ нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме, в т.ч. коммунальные услуги, приходящиеся на общедомовые нужды. Доля таких расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в котором проживает собственник.

Расход электроэнергии в местах общего пользования многоквартирного жилого дома включает не только освещение и другое энергопотребление межквартирных лестничных площадок, лестниц, чердаков, подвалов, электропитание домофона, усилителей телеантенн коллективного пользования и другого имущества, придворовое освещение, все объекты, находящиеся на участке земли, принадлежащем собственникам данного дома, и присоединенные к внутридомовой электрической сети и техно-логические потери во внутридомовых электрических сетях.

11.10. Участник долевого строительства, в соответствии с положениями Федерального Закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, включая получение их от Участника долевого строительства и /или от любых третьих лиц в соответствии с действующим законодательством, и подтверждает, что, давая такое согласие Участник долевого строительства действует по собственной воли и в своем интересе.

Согласие считается полученным с момента подписания настоящего Договора.

В случае предоставления Застройщику персональных данных третьих лиц, Участник долевого строительства заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику и обработку этих персональных данных Застройщиком.

Согласие дается Участником долевого строительства для целей заключения настоящего договора и его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участник долевого строительства.

Согласие на обработку персональных данных дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих вышеуказанную информацию, определяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отзыв настоящего согласия может быть произведен в письменной форме путем направления соответствующего письменного уведомления не менее чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия.

Участник долевого строительства извещен и не возражает, что его персональные данные будут переданы Эскроу-агенту, для открытия и ведения эскроу счета

11.11. Договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

– Приложение №1 – «План этажа и квартиры»

– Приложение №2 – «График платежей» (при наличии рассрочки, предусмотренной Договором)

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик	Участник долевого строительства
<p>ООО СЗ «Хорошо» ИНН/КПП 3015115271/302501001, Юридический адрес: 414024, г. Астрахань, ул. Ширяева, д.14, эт.2, помещ.3, каб17. Почтовый адрес: 414024, г. Астрахань, ул. Автомобильная, д.6, кв.39. р/с 40702810705000006820, Астраханское отделение №8625 ПАО Сбербанк г. Астрахань, кар/счет 3010181050000000602 БИК 041203602 Тел./факс: +7 903 321 61 95</p> <p>Представитель по доверенности</p> <p align="right">_____/Черняева О.М./</p> <p>М.П.</p>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

1. Местоположение объекта долевого строительства на __ этаже строящегося многоэтажного жилого дома по улице: Астраханская область, г. Астрахань, Советский район, ул. Брестская/пер. 1-й Таманский/ул. Автомобильная.

2. Основные характеристики многоэтажного жилого дома.

№	Наименование данных	Сведения
1	Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией	«Многоэтажный жилой дом по ул. Автомобильная (№2 по генплану) в Советском районе г. Астрахани. Корректировка»,
2	Вид	Многоэтажный жилой дом
3	Назначение	Жилой дом
4	Этажность	17 этажей (надземных)
5	Площадь жилого здания	17 870,78 м ²
6	Общая площадь квартир	13 759,35
7	Материал стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
8	Поэтажные перекрытия	Монолитные железобетонные
9	Класс энергетической эффективности здания	C +

3. План квартиры, в соответствии с проектной документацией.

4. Основные характеристики объекта долевого строительства:

Назначение	Жилое помещение
Номер	
Этаж	
Количество жилых комнат	
Гостиная	
Спальня	
Спальня	
Прихожая	
Ванная	
Туалет	
Кухня	
Веранда	
Общая площадь квартиры	
Общая площадь квартиры, с учетом холодных помещений с применением понижающих коэффициентов	

Застройщик:

Участник долевого строительства

Представитель по доверенности

_____/Черняева О.М./
М.П.
