

ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Астрахань

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аксиома», ОГРН 1203000004250, ИНН 3015117159, КПП 301501001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Черничкина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, являющееся членом Ассоциации - региональное отраслевое объединение работодателей саморегулируемая организация «Астраханские строители» с 13.08.2021г. (согласно Протокола от 13.08.2021г. № 40/2021 заседания Коллегии Ассоциации-регионального отраслевого объединения работодателей саморегулируемой организации «Астраханские строители») с регистрационным номером - ббб, с одной стороны и

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ 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» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. «**Дом**» – Жилой многоквартирный 10 - ти этажный дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по ул. Чехова 96 в Ленинском районе г. Астрахани (**Многоквартирный жилой дом в Ленинском районе г. Астрахани на участке с кадастровым номером 30:12:020349:297**)

1.2. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. «**Общая проектная площадь Объекта долевого строительства**» – общая площадь объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений, в том числе: жилых комнат, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования. Общая проектная площадь и номер объекта долевого участия являются условными и подлежат уточнению после изготовления технического паспорта на дом.

1.4. «**Общая Фактическая площадь Объекта долевого строительства**» - сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, в том числе: жилых комнат, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, которая определяется по окончании строительства Дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом, осуществляющим учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (БТИ).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 30:12:020349:297, площадью 1420 кв. м. жилой многоквартирный дом (далее – «Дом»), расположенный по строительному адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Чехова 96 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства следующие жилые помещения:

№ п/п	Этаж	№ квартиры по проекту	Кол-во комнат	Общая проектная площадь квартиры (с учетом балконов и лоджий с соответствующим понижающим коэффициентом) кв.м.	Стоимость	Примечание
1						

а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять Объекты долевого строительства в собственность.

2.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом РФ 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».

2.3. Основанием для заключения данного договора является:

- Разрешение на строительство № 30-RU30301000-40-2021, выданное администрацией муниципального образования «Город Астрахань» 18.08.2021г.;

- Право аренды Застройщика на земельный участок, с кадастровым номером 30:12:020349:297, площадью 1420 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Чехова 9б на основании договора аренды № 1 от 26.07.2021г., заключенного с ИП Джамалидинова Т.М. (ОГРНИП 321508100348262) (далее – земельный участок);

- Проектная декларация от «27» августа 2021г., размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф> в соответствии со ст. 23.3 Закона 214-ФЗ;

2.4. Указанный в договоре адрес объекта является строительным адресом. После сдачи Дома в эксплуатацию ему, в установленном законом порядке, присваивается почтовый адрес.

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 1 квартал 2023 года. Срок передачи квартир Участникам долевого строительства составляет 6 (шесть) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.6. Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующем качественном состоянии:

- входная дверь с замком (металлическая, производство Россия);

- оконное остекление с применением ПВХ профилей с однокамерным стеклопакетом;

- межкомнатные перегородки, перегородки санузлов, наружные ограждающие конструкции (периметр Квартиры);

- штукатурка нанесена на поверхности межквартирных стен, стен граничащих с этажными коридорами, на внутренней части наружных стен и на наружной стороне стен ванной комнаты и санузла;

- цементно-песчаная стяжка со звукоизоляцией (кроме санузлов и ванной комнаты);

- установка системы индивидуального отопления (газовый отопительный котел, разводка системы отопления по квартире с установкой радиаторов);

- устройство сетей электроснабжения, а именно: Щит электрический, электрическая розетка под газовый отопительный котел;

- квартиры оборудуются подводкой холодного водоснабжения и стояками канализации.

Информация о застройщике и проекте строительства приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф>.

2.7. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся застройщиком жилому дому, в том числе проектной документацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, первичным разрешением на строительство и выданным в результате изменений проекта, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов.

2.8. Земельный участок находится в залоге по договору ипотеки № 21-57-И от 19.08.2021 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» и ООО СЗ «Аксиома», по договору ипотеки № 21-57-И-1 от 19.08.2021 г. между ПАО «Сбербанк России» и Джамалидиновой Татьяной Михайловной.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади Объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей

площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016г. № 854/пр.

Единицей общей площади жилого помещения (общей приведенной площади), являющегося Объектом долевого строительства, определен 1 (один) квадратный метр. Цена 1 (одного) квадратного метра площади объекта долевого строительства составляет: _____ рублей _____ копеек. Площадь объекта долевого строительства – _____ кв. м, в связи с чем цена Договора составляет _____ рублей _____ копеек (НДС не облагается).

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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 Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 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: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: {Покупатель ФИО};

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Аксиома»;

Депонируемая сумма: _____ (прописью) рублей _____ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора долевого участия.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации. Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет.

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

3.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

3.4.

Вариант 1 (единовременный платеж)

Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно в безналичном порядке на счет эскроу открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент)

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 3 (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;

3.5. В Цену договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.6. После завершения строительства и проведения первичной инвентаризации жилых помещений цена договора, определенная в п. 3.1. договора подлежит перерасчету, исходя из фактической общей площади объекта долевого участия, определяемой как сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, согласно паспорту БТИ на дом. При этом корректировка цены договора не является изменением условий договора долевого участия, а производится в рамках исполнения сторонами его условий.

3.7. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату разницы между общей фактической площадью и общей проектной площадью, исходя из установленной договором стоимости 1 кв.м. в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего Уведомления.

3.8. Застройщик обязуется возместить разницу между общей фактической площадью и общей проектной площадью, исходя из установленной договором стоимости 1 кв.м. в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Участника Требования о возврате денежных средств с указанием реквизитов для оплаты.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктами Договора.

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

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

4.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершённом строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи не позднее 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку).

4.1.6. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции, иное оборудование, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым площадям. Инженерные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), расположенные в границах земельного участка и не относящиеся к общему имуществу собственников жилья, одновременно с передачей Объекта долевого строительства передаются Участникам долевого строительства после ввода объекта в эксплуатацию с целью дальнейшей передачи в муниципальную собственность.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семи) банковских дней с момента его подписания.

4.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 3. настоящего Договора.

4.2.3. Участник после выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора имеет право с письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика. В случае, заключения договора уступки прав требования Объекта долевого строительства, Участник обязуется письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

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

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

4.2.6. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 12 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

4.2.7. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику после ввода в эксплуатацию жилого дома, Участник обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данному Объекту и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных

настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества Объекта. Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Участником с даты подписания Передаточного акта квартиры до даты заключения Участником договора на обслуживание Объекта с Управляющей компанией или иной эксплуатирующей организацией. Срок платежа — 5 (пять) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком.

4.3. Права Застройщика:

4.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 4.2.4. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

4.3.3. Застройщик вправе в любое время и по своему усмотрению вносить изменения в проектную документацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе архитектурные, структурные изменения, заменить строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилого дома в целом и объект долевого участия в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему договору и действующим нормативам.

4.3.4. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику и не передавать его последнему до момента исполнения Участником своего обязательства по оплате Цены договора, в случае, если в срок, предусмотренный договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника имеется просроченная задолженность по Договору. В указанном случае Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки за просрочку передачи Объекта долевого строительства.

4.3.5 Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно.

4.4. Права Участника долевого строительства:

4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21, 23.3 Закона 214-ФЗ.

4.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи не позднее 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

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

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

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

5.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом РФ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.6. В случае передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику в одностороннем порядке, последний обязан нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства с момента составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке.

5.7. В связи с проектировочными особенностями жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений жилого дома, контролирующими органами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.8. До подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объектов долевого строительства условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства (Приложение № 2).

5.9. Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от проектной площади Объекта долевого строительства. Окончательная площадь объекта указывается в Передаточном Акте.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его условиям договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. .

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы, со дня подписания первого акта приема – передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

6.5. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора и/или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства. Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично, а также должно содержать указание на нормы Договоры и/или законы, которым Объект долевого строительства не соответствует. Срок устранения недостатков подлежит согласованию Сторонами, но не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Застройщиком соответствующего требования.

6.7. 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 или

градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся, если иное не установлено настоящим договором.

8.2. Участник долевого строительства обязуется не производить без необходимых согласований перепланировку внутренних помещений Объекта долевого строительства, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

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

8.4. В связи с проектировочными особенностями жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с изменением (реконструкцией) фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц; такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений жилого дома, контролирующими органами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.5. Оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.6. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданный ему Объект долевого строительства только после полной оплаты Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу Объекта долевого строительства по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

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

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

8.8. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

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

9.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Законом 214-ФЗ.

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

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

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

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

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, бездействие уполномоченного органа власти, приведшие к нарушению исполнения условий Договора, а также изменения действующего законодательства.

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

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

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

11.3. Приложения № 1, № 2 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

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

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

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

11.7. Настоящий Договор составлен в **3 (трех)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

11.9. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11.10. Договор участия в долевом строительстве, подписанный оттиском факсимильного воспроизведения подписи уполномоченного лица Застройщика с помощью средств механического копирования (факсимиле), будет иметь равную юридическую силу, как при подписании договора участия в долевом строительстве собственноручной подписью уполномоченного лица Заказчика.

11.11. Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. В случае изменения адреса местонахождения (для юридических лиц), адреса регистрации (для физических лиц), почтового адреса (для юридических и физических лиц) или банковских реквизитов, указанных в п. 12.2. в момент заключения Договора, Стороны обязаны не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких изменений уведомить об этом друг друга в письменном виде путем направления почтового сообщения с уведомлением о вручении.

12.2. Реквизиты Сторон:

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

ООО СЗ «Аксиома»

Юридический адрес:

РФ, Астраханская область, 414041 г.

Астрахань, ул. Куликова, д.77, корпус 3, кв. 5.

Фактический адрес: РФ, Астраханская область,

г. Астрахань, ул. Адмиралтейская д.15 офис:30

ИНН:3015117159, КПП: 301501001

ОГРН: 1203000004250

банка: Астраханское отделение

Сбербанка России ПАО

Р/с: 40702810505000007896

К/с: 30101810500000000602

БИК: 041203602

Директор

_____ / А.Ю. Черничкин/

_____ / _____/

**долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. Чехова 96**

1. Местоположение объекта долевого строительства на ___ этаже строящегося многоэтажного жилого дома по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. Чехова, 96.

2. Основные характеристики многоэтажного жилого дома.

№	Наименование данных	Сведения
1	Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией	«Многokвартирный жилой дом в Ленинском районе г. Астрахани на участке с кадастровым номером 30:12:020349:297»
2	Вид	Многоэтажный жилой дом
3	Назначение	Жилой дом
4	Этажность	10 этажей (надземных)
5	Площадь жилого здания	6 240 м ²
6	Общая площадь квартир	3807,2м ²
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	С
10	Сейсмостойкость	5 баллов

3. Проектная планировка, в соответствии с проектной документацией.

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

План расположения:

Экспликация помещений

№ комнаты	Наименование помещений	Общая площадь	Жилая	Подсобная	Площадь лоджий, балконов
1	Коридор				
2	Сан.узел				
3	Ванная комната				
4	Спальня 1				
5	Спальня 2				
6	Спальня 3				
7	Кухня				
	ИТОГО				
8	Балкон 1				
9	Балкон 2				
	ИТОГО с учетом холодных помещений				

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

_____ / _____ /

долевого участия в строительстве
Многоэтажного жилого дома по ул. Чехова 96

Форма
АКТА НЕСООТВЕТСТВИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г. Астрахань

_____ «__» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аксиома», ОГРН 1203000004250, ИНН 3015117159, КПП ,301501001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Черничкина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, Ассоциации - региональное отраслевое объединение работодателей саморегулируемая организация «Астраханские строители» с 13.08.2021г. (согласно Протокола от 13.08.2021г. № 40/2021 заседания Коллегии Ассоциации-регионального отраслевого объединения работодателей саморегулируемой организации «Астраханские строители») с регистрационным номером - ббб, с одной стороны, и

_____ именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны,

руководствуясь ч. 5 ст. 8 Федерального закона РФ 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 заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором долевого участия от «__» _____ 202_г. № ____ Застройщик передал Участнику долевого строительства объект долевого строительства – квартира № ____ / нежилое помещение № ____ фактической площадью ____ кв. м.;

(подчеркивается необходимое)

2. В ходе приёмки объекта долевого строительства Участником долевого строительства выявлены недостатки:

3. Мнение представителя Застройщика о выявленных недостатках:

(согласие/ не согласие с заявленными недостатками с обоснованием)

От Застройщика:

От Участника долевого строительства

Директор

_____ / А.Ю. Черничкин/
