

ДОГОВОР №Т7а/____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Астрахань

«____» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТрансСтрой», основной государственный регистрационный номер 1092315001316, дата государственной регистрации 23.03.2009 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю, ИНН 2315151720, КПП 231501001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице управляющего директора Борисова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Доверенности от 08.12.2020г., с одной стороны, и

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

руководствуясь Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту - Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, назначение – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью 6013 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Астраханская область, город Астрахань, Советский район, ул. Трофимова, 7а, кадастровый номер: 30:12:030860:789.

Указанный земельный участок находится на праве собственности у Застройщика, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, запись регистрации №30:12:030860:789-30/078/2020-3 от 14.04.2020.

1.2. Многоквартирный дом – «Два многоэтажных жилых дома с нежилыми помещениями по адресу: г. Астрахань, ул. Трофимова, 7а». Жилой дом Д-2. Жилой многоэтажный дом с нежилым первым этажом (адрес в соответствии с разрешением на строительство: Астраханская область, г. Астрахань, Советский район, ул. Трофимова, 7а), на 160 квартир, этажность: 21 этаж с первым нежилым этажом, строящийся на основании полученного разрешения на строительство № 30-RU30301000–72-2020 от 17.12.2020.

Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

Конструктивная схема здания - каркас монолитный железобетонный;

-фундаменты свайные, с монолитным железобетонным ростверком;

-перекрытия и покрытия – монолитные сплошные железобетонные плиты 200 мм;

-наружные стены – керамический камень 250 мм. или монолитный пилон 250 мм., утеплитель 50 мм., декоративный камень (1 этаж), декоративная штукатурка (последующие этажи);

-внутренние стены – монолитные железобетонные пилоны 250 мм, газобетонные блоки 250 мм.;

-перегородки из гипсолитовых блоков 80 мм., в санузлах – из гипсолитовых влагостойких блоков.

1.3. Объект долевого строительства (далее также – ОДС) – жилое или нежилое помещение, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество Объекта долевого строительства - входящие в состав указанного дома помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая вспомогательные помещения, в том числе балконы, лоджии, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.6. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая вспомогательные помещения, в том числе балконы, лоджии.

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

1.8. Участник долевого строительства - лицо, выступающее стороной по Договору, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с Договором.

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать ОДС Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять ОДС при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основные характеристики объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией: Назначение – жилое/нежилое; Строительный номер - ____; Этаж – ____; Жилых комнат - ____;

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

Окончательное определение технических характеристик объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества с учетом фактической площади Объекта долевого строительства и иных пунктов Договора.

План и характеристики Объекта долевого строительства приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять ОДС по Акту приема-передачи ОДС в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.;
- Разрешение № 30-RU30301000–72-2020 от 17.12.2020 на строительство объекта капитального строительства «Два многоэтажных жилых дома с нежилыми помещениями по адресу: г. Астрахань, ул. Трофимова, 7а», расположенного по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Трофимова, 7а, выданного 17.12.2020г.;
- Заключение №ЗОС/008/30-000181 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2014 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 08.04.2021г.;
- Право застройщика на земельный участок с кадастровым номером: 30:12:030860:789 площадью 6013 кв.м. подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Отделом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области 07 февраля 2021 года. Земельный участок расположен по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Трофимова, 7а, категория земель: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- Проектная декларация от 02.04.2021 размещена на сайте www.transstroy.org в разделе О комплексе/Документация;
- Изменения в проектную декларацию, размещенные на сайте www.transstroy.org в разделе О комплексе/Документация.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно.

2.4. Планируемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – **IV квартал 2022г.** Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.5. ОДС передается Застройщиком Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной декларации Дома:

- входная металлическая дверь с замком;
- оконное остекление с применением стеклопакетов, ПВХ профилей, с отливами;
- внутренние стены, межкомнатные перегородки и перегородки санузлов, наружные ограждающие конструкции;
- штукатурка стен и перегородок (за исключением перегородок из пазогребневых плит);
- потолки без штукатурных работ;
- устройство цементно-песчаной стяжки (подготовки) полов без выравнивающего слоя под напольное покрытие;
- установка системы индивидуального отопления (газовый отопительный котел, разводка системы отопления по квартире с установкой радиаторов);
- устройство сетей электроснабжения: установка электрошита квартирного, прокладка кабеля электрического к розеткам, выключателям и к точкам освещения, без установки электрических розеток, выключателей, потолочных светильников;
- прокладка стояка канализации (без разводки к сантехническим приборам);
- монтаж системы водоснабжения с установкой прибора учета холодной воды в этажном коллекторе и подводкой трубопроводов в санузел и к газовому котлу (без внутриквартирной разводки к сантехническим приборам);
- прокладка стояка газоснабжения с установкой газового счетчика, сигнализатора загазованности, отключающих устройств;
- монтаж системы противопожарной сигнализации – установка датчиков

Все последующие работы по доведению ОДС до полной готовности, в том числе установка плиты электрической для приготовления пищи, выполняются Участником своими силами и за свой счет.

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

2.7. Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

2.8. Участник долевого строительства уведомлен, что привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется посредством размещения денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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».

2.9. Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не передаётся в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. 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»).

2.10. Участник долевого строительства осведомлен и согласен, что на дату заключения настоящего Договора Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, передан в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195) на основании Договора ипотеки №21-13-И от 30.03.2021 года, заключенного между Банком как залогодержателем и Застройщиком как залогодателем, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации ипотеки №30:12:030860:789-30/078/2021-5 от 05.04.2021 года. При этом Застройщик гарантирует, что от ПАО «Сбербанк России» получены все необходимые согласия на заключение настоящего Договора в соответствии с требованиями Закона №214.

2.11. Подписывая настоящий Договор, Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) в обеспечение обязательств

Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве и кредитным организациям (включая банки) Земельного участка, строящегося на нем Многоквартирного дома и его частей.

2.12. Подписывая настоящий Договор, Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на межевание Земельного участка по усмотрению Застройщика и на свободное распоряжение им вновь образованными земельными участками, не имеющими отношения к Многоквартирному дому. Условия, установленные настоящим Договором в отношении Земельного участка, распространяются на Земельный участок под строящимся Многоквартирным домом, образованный в результате межевания.

2.13. Инженерные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), созданные одновременно с возведением многоквартирного жилого дома, расположенные от внешней стены многоквартирного жилого дома до точки подключения к сетям ресурсоснабжающей организации, а также иные объекты, расположенные в границах земельного участка и предназначенные для обслуживания дома, входят в состав общего имущества собственников помещений дома и подлежат передаче Застройщиком собственникам помещений многоквартирного дома (либо уполномоченной собственниками управляющей компании либо ТСЖ) после ввода дома в эксплуатацию.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Общая стоимость объекта долевого строительства на момент заключения Договора (цена Договора) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается). Цена Договора является величиной фиксированной и изменению не подлежит, независимо от возможного удорожания стоимости строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.п.3.2., 3.3 настоящего Договора, а также иных случаев по соглашению сторон. Цена договора определяется с учетом понижающих коэффициентов, установленных действующим законодательством РФ.

3.2. В случае увеличения общей площади объекта (фактической площади объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», по сравнению сданными проектной документацией, более чем на 1 кв.м., Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу за количество квадратных метров, превысивших проектную площадь свыше 1 кв.м, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены Договора в трехдневный срок с момента получения Уведомления от Застройщика любыми средствами связи (почта, телеграмма, смс-сообщение, факс, электронная почта и т.д).

3.3. В случае уменьшения общей площади объекта долевого строительства (фактической площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренным Федеральным законом от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», по сравнению с данными проектной документации более чем на 1 кв.м., Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу за количество квадратных метров, уменьшивших проектную площадь свыше 1 кв.м, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены Договора в трехдневный срок с момента получения Уведомления от Застройщика любыми средствами связи (почта, телеграмма, смс-сообщение, факс, электронная почта и т.д).

3.4. Указание в технической документации на изменение площади объекта долевого строительства (Фактической площадь Объекта долевого строительства) на основании (с учетом) использования понижающих коэффициентов не является основанием для применения

Сторонами п.3.3. настоящего Договора, поскольку применение понижающих коэффициентов уже учтено при определении Цены договора согласно п.3.1.

3.5. 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 «ТрансСтрой».

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.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: www.sberbank.ru.

3.6. Уплата Цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке на счет эскроу в следующем порядке:

3.6.1. Перечисление денежных средств в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, по следующим реквизитам: Астраханское отделение № 8625 ПАО «Сбербанк России» к/с 30101810500000000602, БИК 041203602, р/с №40702810505000008620. Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

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

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

3.6.2. Уплата Цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке на счет эскроу в следующем порядке:

3.6.3. Назначение платежа: «Оплата по Договору №Т7а/ участия в долевом строительстве от «_» _____ 2021 года, НДС не облагается».

3.7. Условием перечисления денежных средств Застройщику является предъявление Застройщиком Исполняющему Банку (и/или обществу с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка») архивного файла, содержащего зарегистрированный

договор, совершенный в электронной форме и файл с электронной специальной регистрационной надписью о проведении государственной регистрации настоящего договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и 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 3.1. - 3.3. настоящего Договора.

4.1.2. Застройщик обязуется собственными силами либо с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством РФ, выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и 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 завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи не позднее 4 (четырёх) 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 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленное предложение от Участника долевого строительства в установленный срок либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

4.2. Права и обязанности Участника:

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

4.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора.

4.2.3. Участник после выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора имеет право с письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика. В случае заключения договора уступки прав требования Объекта долевого строительства,

Участник обязуется письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

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

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

4.2.6. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 11 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

4.2.7. Участник в целях соблюдения правил технической эксплуатации и требований в газовом хозяйстве РФ, обязан заключить договор на сервисное обслуживание газового оборудования с обслуживающей организацией в течение месяца со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

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

4.2.9. 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.

4.2.10. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного Управлением по архитектуре и градостроительству, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания (замена облицовочного материала, окраска, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов).

4.3. Застройщик вправе:

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

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

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 ФЗ № 214.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок **не позднее 4 (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного 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 а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. 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.

Участник долевого строительства обязан осуществить приемку Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.2.4 настоящего Договора.

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

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 Акта приема-передачи в установленном порядке.

5.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок и в порядке, установленном п. 4.2.4, 5.1 настоящего Договора, а равно при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (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 неудачной попыткой вручения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить и подписать 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 настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-

сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

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

6.5. Гарантийный срок для оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта либо нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства.

7.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом 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 Договору.

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

7.5. В случае нарушения ограничительного условия настоящего Договора на заключение договора уступки права требования (цессии) без предварительного письменного согласия

Застройщика, Застройщик вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 50 (Пятьдесят) процентов от суммы долевого взноса, предусмотренного настоящим Договором, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон. В случае подписания между Сторонами такого соглашения Договор считается расторгнутым с момента подписания такого соглашения, и последствия, предусмотренные Законом при одностороннем расторжении Договора, не возникают.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

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

8.4. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

9.1. 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).

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства.

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

9.4. 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.

9.5. 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.

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

9.7. 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 вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

10.2. 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.

10.3. Приложение № 1 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

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

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

10.6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 11 настоящего Договора. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке в районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области.

10.7. 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.

10.8. Настоящим Участник долевого строительства заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора.

10.9. 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. Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора **[Выбрать одно:]** в зарегистрированном браке не состоит / требование ст.35 СК РФ Участником долевого строительства выполнены – имеется нотариально удостоверенное согласие супруга Участника долевого строительства на сделку.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

11.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

11.2. Реквизиты Сторон:

«Застройщик»: ООО «Специализированный застройщик»	«Участник долевого строительства»: _____
---	--

ТрансСтрой»

Юр.адрес: 353907, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Шиллеровская, 2, литер А, офис 10

Почтовый адрес: 414024, г. Астрахань, ул. Бэра, д. 28а, пом. №7

ИНН 2315151720 КПП 231501001

ОГРН 1092315001316, ОКПО 60298359,

Номер расчетного счета:

40702810505000008620

Наименование банка:

ПАО Сбербанк

Корреспондентский счет:

30101810500000000602

БИК: 041203602

Управляющий директор

ООО «СЗ «ТрансСтрой»

по доверенности

_____ Д.Б. Борисов

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА

Адрес объекта: г. Астрахань, Советский район, ул. Трофимова, 7а. Дом №1

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

Экспликация помещений

<i>№ комнаты</i>	<i>Наименование помещений</i>	<i>Общая площадь</i>	<i>Жилая</i>	<i>Подсобная</i>	<i>Площадь лоджий, балконов</i>
1					
2					
3					

Данные об объекте строительства

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

<p>«Застройщик»: Управляющий директор ООО «СЗ «ТрансСтрой» по доверенности</p> <p style="text-align: right;">_____ Д.Б. Борисов</p>	<p>«Участник долевого строительства»:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
--	--

ПЛАН ЭТАЖА