

**ПРОЕКТ Договора**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_\_**

**г. Астрахань**

«\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Буран», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Сайгидмагомедова Шамиля Анварбеговича, действующего на основании Устава, находящееся по адресу: г. Астрахань, ул. Царевская, д.75, кв.25, с одной стороны, и гражданин(-ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, дата рождения «\_\_» \_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ г., \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 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 Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Термины и определения. Предмет договора.**

**1.1. «Объект долевого строительства»** - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоэтажного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**1.2. «Участник долевого строительства»** - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями настоящего договора направляет денежные средства на создание объекта с целью возникновения у него права собственности на объект долевого строительства.

**1.3. «Застройщик»** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке объекта на основании полученного разрешения на строительство.

**1.4. «Общая приведенная площадь объекта долевого строительства»** - площадь, состоящая из суммы общей площади помещения и площадей лоджии, веранды, балкона, террасы с применением понижающих коэффициентов, определенных в соответствии с действующим законодательством.

**1.5. «Застройщик»** с привлечением подрядных организаций обязуется построить «Многоэтажный жилой дом с нежилым 1-м и 2-м этажами по ул.Бакинская в Советском районе г. Астрахани», находящийся по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Бакинская, 90 (далее по тексту - жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, передать «**Участнику долевого строительства**» объект долевого строительства, а «**Участник долевого строительства**» обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства в собственность.

**1.6.** Объектом долевого строительства по настоящему договору является \_\_ комнатная квартира №47, проектной общей приведенной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., общей площадью с учетом холодных помещений (без учета понижающего коэффициента) \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) кв.м., расположенная в \_\_\_\_-м подъезде, на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже жилого дома, и имеет технические характеристики, отраженные в приложении № 1 к настоящему договору.

Проектная общая площадь объекта долевого строительства может быть больше площади объекта, указанной в кадастровом паспорте на объект, а также в выписке о государственной регистрации права собственности на объект, ввиду различий техники подсчета площадей при проектировании и проведении технической инвентаризации зданий, сооружений и помещений.

**1.7. «Застройщик»** располагает всеми необходимыми документами, а именно:

- разрешением на строительство - № 30-RU30301000-10-2018 от 01.02.2018 г.;

- правом собственности на земельный участок, что подтверждается выпиской из единого государственного реестра прав, выданной Управлением Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области, кадастровый номер земельного участка 30:12:030860:412;

- положительным заключением экспертизы проектной документации №56-2-1-2-0019-17 от 21.03.2017 г.;

- положительным заключением экспертизы результатов инженерных изысканий №30-1-1-1-0102-16 от 30.11.2016 г.;

- проектной декларацией.

## **2. Права и обязанности сторон.**

**2.1. «Застройщик» обязуется:**

**2.1.1.** За счет средств «Участника долевого строительства» построить в жилом доме объект долевого строительства.

**2.1.2.** При своевременном перечислении «Участником долевого строительства» средств за объект долевого строительства определить срок завершения строительства жилого дома – I квартал 2020 года.

Датой ввода жилого дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

**2.1.3.** После получения справки и (или) технического паспорта жилого дома, выданные соответствующей организацией, имеющей право осуществлять техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, заключить с «Участником долевого строительства» дополнительное соглашение в части изменения стоимости и технических характеристик объекта долевого строительства (приложение №1 к настоящему договору).

Если по результатам технической инвентаризации общая приведенная площадь объекта долевого строительства окажется меньше площади, указанной в п. 1.6 и приложении №1 к настоящему договору, «Застройщик» осуществляет возврат денежных средств за излишне оплаченные квадратные метры в течение 1 (одного) месяца со дня подачи соответствующего заявления «Участником долевого строительства».

**2.1.4.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома в течение трех месяцев передать «Участнику долевого строительства» по передаточному акту объект долевого строительства без внутренней отделки со следующими выполненными работами:

- потолки - монолитные железобетонные;
- внутренние стены, перегородки - из кирпича, с нанесением штукатурного слоя;
- наружные стены – облицовочный кирпич, красный кирпич с нанесением штукатурного слоя;
- полы - устройство нижнего слоя из цементно-песчаного раствора для укрытия системы разводки труб;
- окна и двери выходов на балкон и лоджии (при их наличии) – выполнены из теплого алюминиевого трехкамерного профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- газоснабжение – стояк с устройством запорной арматуры перед счетчиком газа, счетчик газа, отвод с запорной арматурой для подключения газового котла;
- канализация – стояк(и) с устройством крестовины (тройника) для дальнейшей поквартирной разводки до санитарно-технического оборудования, без потребителей воды;
- водопровод – стояк(и) с устройством счетчика холодной воды и разводки холодного и горячего водоснабжения с присоединением к газовому котлу, без потребителей воды;
- электроснабжение – устройство прибора учета электроэнергии на лестничной площадке с вводом от него к внутриквартирному щиту;
- отопление - устройство системы индивидуального поквартирного отопления от газового котла, в том числе радиаторов отопления;
- система ограничения доступа в подъезд на базе замка с переговорным устройством (видеодомофон).

Оборудование, материалы и работы, не входящие в состав расчетной стоимости объекта долевого строительства:

- межкомнатные двери внутри квартиры с установкой;
- сантехническое оборудование (унитазы, ванны, раковины), смесительная арматура, краны к стиральной машине и сливному бачку с установкой;
- электрооборудование (в т.ч. выключатели, розетки, звонки и т.д.);

**2.1.5.** Письменно уведомить «Участника долевого строительства» о готовности объекта долевого строительства к передаче.

**2.1.6.** В случае обнаружения «Участником долевого строительства» недостатков (дефектов) объекта долевого строительства в течение гарантийного срока, «Застройщик» обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 3-х месячный срок с момента поступления требования в письменной форме.

**2.2. «Участник долевого строительства» обязуется:**

**2.2.1.** Оплатить цену договора в размере и порядке, предусмотренными пунктами 3.1. и 3.2. настоящего договора.

**2.2.2.** Не вносить коррективы по изменению планировки объекта долевого строительства, переноса стен и прочих работ, не входящих в проект.

**2.2.3.** После получения справки и (или) технического паспорта многоквартирного жилого дома, выданные соответствующей организацией, имеющей право осуществлять техническую инвентаризацию объектов капитального строительства заключить с «Застройщиком» дополнительное соглашение в части изменения стоимости и технических характеристик объекта долевого строительства (приложение №1 к настоящему договору).

Если по результатам технической инвентаризации общая приведенная площадь объекта долевого строительства окажется больше площади, указанной в п. 1.6 и приложении №1 к настоящему договору, «Участник долевого строительства» обязан оплатить разницу площадей по цене, определенной на момент последнего долевого взноса в течение 1 (одного) месяца, со дня отправления «Застройщиком» соответствующего уведомления.

**2.2.4.** Принять от «Застройщика» по акту приема-передачи объект долевого строительства в состоянии и сроки, указанные в п. 2.1.4. настоящего договора и уведомлении, направляемом «Участнику долевого строительства».

**2.2.5.** Извещать «Застройщика» в письменной форме обо всех изменениях платежных, почтовых и иных реквизитов в течение 7 (семи) календарных дней с момента таких изменений.

**2.2.6.** С момента передачи объекта долевого строительства «Застройщиком» «Участники долевого строительства» (с момента подписания акта приема-передачи) и до момента оформления права собственности «Участником долевого строительства» на объект долевого строительства, обязуется выплачивать «Застройщику» денежные средства за оказание услуг по созданию условий для содержания общего имущества жилого дома.

Размер причитающегося с «Участника долевого строительства» платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом договора, не входит в цену договора и определяется расчетным путем согласно расценкам обслуживающей (управляющей) организации, исходя из показаний счетчиков потребления коммунальных услуг, а в случае их отсутствия на основании установленных уполномоченными органами власти нормативов потребления и стоимости коммунальных услуг.

**2.2.7.** Зарегистрировать свое право собственности на объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области не позднее, чем по истечении одного месяца с момента передачи объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства».

**2.2.8.** После подписания акта приема-передачи, заключить договор на поставку газа для бытовых нужд с ООО «Газпром межрегионгаз Астрахань».

**2.3.** «Участник долевого строительства» самостоятельно несет расходы по пломбированию приборов учета, установленных в объекте долевого строительства, а также расходы, связанные с регистрацией права собственности на помещение, получаемое в результате участия в долевом строительстве.

**2.4.** У «Участника долевого строительства» при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

**2.5.** «Застройщик» в процессе строительства имеет право на внесение изменений в проектную документацию (корректировка проекта) в целях создания более благоприятных условий по эксплуатации жилых и нежилых помещений и жилого дома в целом.

### **3. Цена договора. Порядок расчетов.**

**3.1.** Цена договора на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, из расчета стоимости 1(Одного) кв. м. в размере \_\_\_\_\_ рублей.

**3.2.** После государственной регистрации настоящего договора **«Участник долевого строительства»** обязуется внести денежную сумму в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в наличной форме в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора любым удобным незапрещенным законодательством РФ способом.

**3.3.** При 100% долевом взносе пересмотр цены настоящего договора осуществляется лишь в случаях и порядке, предусмотренном пунктами 2.1.3 и 2.2.3. настоящего договора.

#### **4. Передача объекта долевого строительства. Расторжение договора, ответственность.**

**4.1.** После ввода жилого дома в эксплуатацию, **«Застройщик»** обязуется передать **«Участнику долевого строительства»** объект долевого строительства для регистрации им права собственности. **«Застройщик»** вправе передать объект долевого строительства **«Участнику долевого строительства»** досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. **«Участник долевого строительства»** не вправе отказываться от досрочной приёмки объекта долевого строительства.

**4.2.** Документом, подтверждающим передачу объекта долевого строительства, является акт приема-передачи. Дата подписания акта приема-передачи, объекта долевого строительства, является датой его передачи. Основанием для регистрации права собственности на объект долевого строительства у **«Участника долевого строительства»** является акт приема-передачи объекта долевого строительства и полученное **«Застройщиком»** разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.

**4.3.** При уклонении **«Участника долевого строительства»** от принятия объекта долевого строительства, в указанный в уведомлении срок или при отказе **«Участника долевого строительства»** от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.1. настоящего договора), **«Застройщик»** по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ.

**4.4.** При нарушении п. 2.2.2. **«Застройщик»** имеет право в одностороннем порядке расторгнуть с **«Участником долевого строительства»** настоящий договор с возмещением затрат на восстановление объекта долевого строительства согласно проекта.

**4.5.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством РФ и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**4.6.** В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **«Участник долевого строительства»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

#### **5. Качество объекта долевого строительства. Гарантия качества.**

**5.1.** Качество объекта долевого строительства, который будет передан **«Застройщиком»** **«Участнику долевого строительства»** по настоящему договору, должно соответствовать договору, проектно-сметной документации на жилой дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

**5.2.** Гарантийный срок качества объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания акта приема-передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящее в состав объекта долевого строительства, для которого гарантийный срок составляет 3 (три) года.

**5.3.** Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

**5.4.** Отсутствие на момент передачи объекта долевого строительства газа, электроэнергии, воды, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве объекта долевого строительства, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию он подключён к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, вода, газ, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями. Соответствующие

договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, водоснабжение, газоснабжение, энергоснабжение и т.п. заключаются с поставщиками ресурсов после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства **«Участнику долевого строительства»**, после выбора собственниками (будущими собственниками) объектов долевого строительства способа управления многоквартирным домом. Застройщик не может нести ответственность за указанные действия участников долевого строительства многоквартирного дома.

## **6. Обеспечение исполнения обязательств по договору.**

**6.1.** В обеспечение исполнения обязательств по Договору **«Застройщик»** производит обязательные отчисления (взносы) **«Застройщика»** в компенсационный фонд (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства») в размере 1,2 % от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве.

**6.2.** Право собственности на земельный участок, на котором ведётся строительство жилого дома, а также сам жилой дом в процессе его строительства признаются заложенными **«Участнику долевого строительства»** в обеспечение исполнения обязательств **«Застройщика»**.

**6.3.** **«Участник долевого строительства»** дает свое согласие **«Застройщику»** на передачу в залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств **«Застройщика»** перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться **«Застройщиком»** при строительстве жилого дома и иных объектов недвижимости на данном земельном участке.

## **7. Порядок разрешения споров.**

**7.1.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**7.2.** Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров в претензионном, досудебном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии составляет 14 дней с момента получения претензии Стороной.

**7.3.** В случае не достижения согласия в ходе переговоров, стороны могут передать спор в суд по месту нахождения объекта настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **8. Заключительные положения.**

**8.1.** **«Участник долевого строительства»** не имеет право переоформлять свои права и обязанности, уступать право требования по настоящему договору третьим лицам без согласия **«Застройщика»**, в случае не полной оплаты стоимости объекта долевого строительства.

При 100% оплате стоимости объекта долевого строительства **«Участник долевого строительства»** имеет право переоформлять свои права и обязанности, уступать право требования по настоящему договору третьим лицам с обязательным уведомлением **«Застройщика»**.

**8.2.** В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств (стихийных бедствий, войны и других, не зависящих от воли сторон обстоятельств), повлекших изменение условий настоящего договора, последний может быть пересмотрен по взаимному согласию сторон.

**8.3.** **«Участник долевого строительства»** ознакомлен с проектной документацией на многоэтажный жилой дом со всеми внесенными (при их наличии) изменениями.

**8.4.** В соответствии с требованием ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «о персональных данных» **«Участник долевого строительства»** дает **«Застройщику»** свое согласие на обработку и использование персональных данных.

## **9. Исполнение договора.**

**9.1.** Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания и государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области и прекращает свое действие по окончании исполнения всех предусмотренных в нем обязательств сторон.

**9.2.** Обязательства **«Застройщика»** считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства. В случае уклонения **«Участника долевого строительства»** от принятия объекта долевого строительства, обязательства **«Застройщика»** по

договору считаются исполненными со дня составления акта приема-передачи, в порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего договора.

**9.3.** Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

**9.4.** Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к «Участнику долевого строительства» с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

**9.5.** Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**9.6.** Приложение к договору:

- план объекта долевого строительства.

## **10. Реквизиты сторон.**

### **«Застройщик»**

Общество с ограниченной ответственностью «Буран»

Юридический адрес: 368948, Республика Дагестан, Унцукульский район, пгт. Шамилькала, дом 19, кв.32

ОГРН 1020501743272

ИНН 0533011535

КПП 053301001

БИК 041203602

р/с № 40702810805000003574

кор.счет № 30101810500000000602

Доп.офис №8625/0301 ПАО «Сбербанк», 414000, г. Астрахань, ул. Кирова, 41

Генеральный директор \_\_\_\_\_

/Сайгидмагомедов Ш.А./

### **«Участник долевого строительства»**

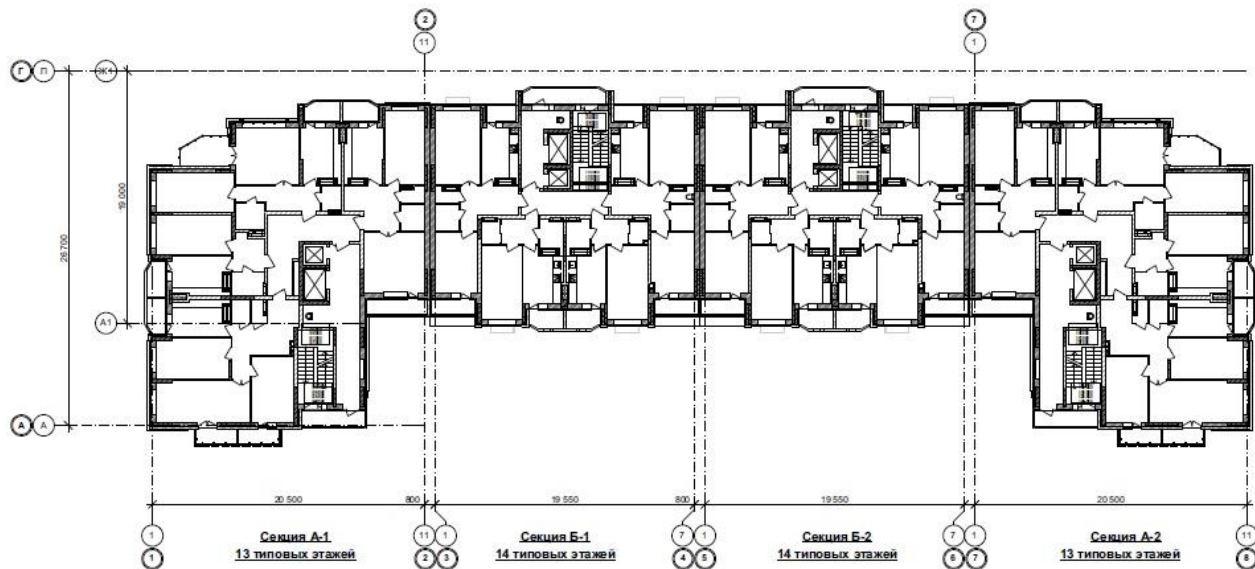
---

Ф.И.О. полностью, подпись

**Приложение №1**

**к договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ г.**

1. Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося объекта «Многоэтажный жилой дом с нежилым 1-м и 2-м этажами по ул. Бакинская в Советском районе г. Астрахани».



## 2. Основные характеристики многоквартирного дома.

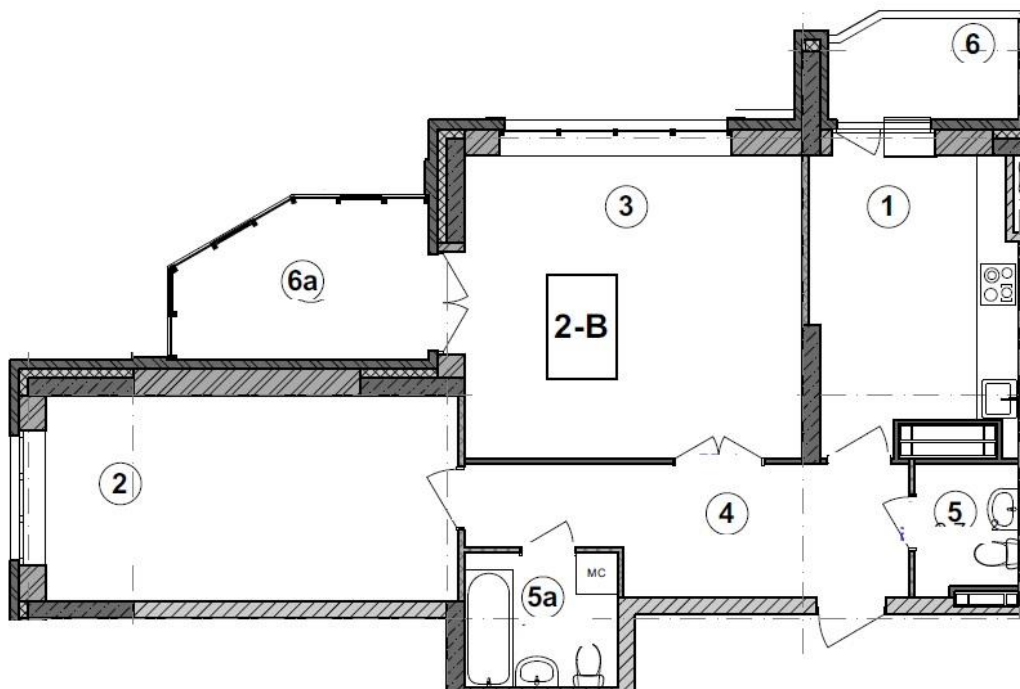
Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Строительство «Многоэтажного жилого дома с нежилым 1-м и 2-м этажами по ул. Бакинская в Советском районе г. Астрахани».
Вид	Многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилой дом
Этажность	15-16 этажей
Общая площадь объекта	23840 кв.м
Общая площадь квартир	15051,4 кв.м
Материал стен	Стены лестничной клетки и лифтовых шахт монолитными железобетонными толщиной 250 мм. Наружные стены первого и вышележащих этажей запроектированы: - колодцевая кладка с облицовкой из лицевого керамического кирпича ГОСТ 530-2012. Межквартирные стены - двойные кирпичные со звукоизоляцией; Межкомнатные перегородки - газоблок. Перегородки в санузлах – газоблок.
Позэтажные перекрытия	Монолитные железобетонные.
Класс энергетической эффективности здания	«В»

Генеральный директор ООО «Буран» \_\_\_\_\_ /Сайгидмагомедов Ш.А./  
М.П.

«Участник долевого строительства»

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О. полностью, подпись

План квартиры № \_\_\_\_ в соответствии с проектной документацией.



4. Основные характеристики объекта долевого строительства:

Назначение	Жилое помещение (квартира)
Номер	
Этаж	
Количество жилых комнат	
Жилая комната	
Жилая комната	
Прихожая	
Ванная	
Туалет	
Кухня	
Лоджия	
Лоджия	
Общая площадь	
Общей приведенной площадью	

Генеральный директор ООО «Буран» \_\_\_\_\_ /Сайгидмагомедов Ш.А./  
 М.П.

«Участник долевого строительства»

Ф.И.О. полностью, подпись