

ДОГОВОР № В.4-____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Астрахань

_____2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная Компания «Строитель Поволжья», основной государственный регистрационный номер 1043001306105, дата государственной регистрации 03.09.2004 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Ленинскому району города Астрахани, ИНН 3016043781, КПП 301901001, адрес местонахождения: Российская Федерация, г. Астрахань, ул. Рыбинская, 17, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Чайковского Вячеслава Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО - _____ г.р., паспорт гражданина РФ _____, выдан Отделом внутренних дел _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: РФ, г. _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участники», 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 из земель населенного пункта, находящийся по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. С. Перовской, 16, площадью 3994 квадратных метров, кадастровый номер 30:12:010257:346, для строительства многоэтажного жилого дома выше 5 этажей. Указанный земельный участок находится в собственности у Застройщика, на основании Разрешения на строительство № 30-RU30301000-58-2016 от 13.07.2016г, что подтверждается Свидетельством о праве собственности от 10.06.2016г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.06.2016г. за № 30-30/001-30/001/028/2016-123/1.

1.2. Многоквартирный дом - объект капитального строительства многоквартирный жилой дом по ул. Софьи Перовской (№4 по генплану) в Кировском районе г. Астрахани на 168 квартир, состоящий из 3-х секций, расположенных на Земельном участке, одинаковой этажности 15 этажей, с первым нежилым этажом, вторым техническим, адрес в соответствии с разрешением на строительство № 30-RU30301000-58-2016 от 13.07.2016г, строящийся на основании полученного разрешения на строительство.

Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

Конструктивная схема здания - каркас монолитный железобетонный с применением несъемной опалубки с использованием цементно-стружечных плит.

-фундаменты свайные, с монолитным железобетонным ростверком;

-перекрытия и покрытия – монолитные сплошные безбалочные железобетонные плиты;

-наружные стены - многослойная конструкция: внутренняя верста - керамзитобетонные блоки, наружная верста – керамический лицевой кирпич, утеплитель – плиты пенополистирольные;

-внутренние стены – монолитные железобетонные толщ. 250 мм. в несъемной опалубке и из керамзитобетонных блоков толщ. 200 мм;

-перегородки из гипсовых пазогребневых плит, в санузлах – из влагостойких пазогребневых плит;

-кровля плоская утепленная с рулонным покрытием, с внутренним организованным водостоком;

Жилой дом оборудован мусоропроводом, лифтами грузоподъемностью 400 кг и 630 кг.

1.3. Объект долевого строительства (далее по тексту - ОДС) - квартира (жилое помещение), состоящая из **1 (одной)** комнаты, с **1 (одним)** балконом, расположенная в Многоквартирном доме в секции №1 на **3 (Третьем)** этаже, со строительным номером **2 (два)** согласно Описанию ОДС и его размещению на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома, а также общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника и подлежащие передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными работами согласно перечню, приведенному в пункте 7.4. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

1.4. Планируемая площадь ОДС - площадь ОДС, определенная в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, включающая в себя сумму площадей всех помещений (основных, вспомогательных, встроенных) ОДС, с учетом площади холодных помещений (с применением при подсчете площади коэффициента к лоджиям = 0,5, к балконам= 0,3).

1.5. Фактическая площадь ОДС - сумма общей площади ОДС и площади холодных помещений, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и составления технического паспорта Многоквартирного дома и ОДС. На момент подписания настоящего Договора площади холодных помещений исчисляются органами технической

инвентаризации с применением коэффициента к лоджиям = 0,5, к балконам= 0,3 (Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016, вступил в силу 01.01.2017г.).

1.6. **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 сайтах www.ic-sp.ru, <https://наш.дом.рф>. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.7. **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.

1.8. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) ОДС. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) ОДС и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

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.

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 п. 6 настоящего Договора.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- Разрешения №30-RU30301000-58-2016 на строительство объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом по ул. Софьи Перовской (№4 по генплану) в Кировском районе г. Астрахани», расположенного по адресу: Астраханская область, город Астрахань, Кировский район, ул. С. Перовской, 16, выданного 13.07.2016г.;

- Свидетельство о праве собственности от 10.06.2016г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.06.2016г. года сделана запись №30-30/001-30/001/028/2016-123/1.

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

2.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – **IV квартал 2019г.** Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена 1 кв. м. Планируемой площади ОДС составляет: ____ (_____) рублей 00 копеек, без учета НДС и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) ОДС и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Планируемая площадь ОДС составляет ____ кв.м., в том числе: общая площадь квартиры – ____ кв.м., площадь холодных помещений- ____ кв.м.

3.3. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Объекта, устанавливается в сумме ____ (_____) рублей 00 копеек, в том числе:

- возмещение затрат на строительство (создание) ОДС – ____ (_____) рублей 00 копеек.

- оплата услуг Застройщика – ____ (_____) рубля 00 копеек.

3.4. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, уплачиваемая Участником долевого строительства в качестве цены по настоящему договору, подлежит использованию Застройщиком для строительства (создания) Дома и (или) иных объектов недвижимости согласно проектно-сметной документации Застройщика и иных расходов в целях, предусмотренных законодательством.

3.5. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика, уплачиваемая Участником долевого строительства в качестве цены по настоящему договору, расходуется по усмотрению Застройщика. Перечень расходов, входящий в услуги Застройщика, включает в себя расходы, связанные с продажами объектов долевого строительства (расходы на рекламу и маркетинговую кампанию, вознаграждение выплачиваемое агентам и поверенным лицам, расходы, связанные с привлечением Участников долевого строительства), расходы на услуги банков по расчетно-кассовому обслуживанию, расходы на юридические услуги и другие коммерческие расходы.

3.6. В случае если после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию полученная от Участников долевого строительства сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства превысит фактические расходы (затраты) Застройщика на строительство Дома, т.е. останутся излишние и (или) неиспользованные денежные средства, то указанная разница в виде излишних и

(или) неиспользованных денежных средств, является экономией Застройщика и дополнительным доходом Застройщика.

3.7. Цена Фактической площади ОДС, используемая для целей п.3.8 настоящего Договора, определяется по следующей формуле:

$\text{Ц руб.} \times (\text{S кв. м.} + \text{A кв. м.}) + \text{Д руб.} + (\text{П} \times \text{Сруб})$

где: Ц = ____ руб. 00 коп. - цена 1 кв. м. общей площади квартиры с учетом холодных помещений при соблюдении условий платежей;

Ц = ____ руб. 00 коп. - цена 1 кв. м. общей площади квартиры с учетом холодных помещений при просрочке платежа более, чем на 10 рабочих дней;

S кв. м. – фактическая общая площадь квартиры по техпаспорту на день ввода дома в эксплуатацию;

A кв. м. – приведенная площадь холодных помещений квартиры по техпаспорту (с коэффициентом к лоджиям=0,5, к балконам =0,3) на день ввода дома в эксплуатацию;

Д - затраты «Застройщика» на оплату госпошлины по регистрации договора на день его государственной регистрации;

С - затраты «Застройщика» на оплату госпошлины по регистрации дополнительных соглашений к договору на день их государственной регистрации;

П - количество дополнительных соглашений к договору (при отсутствии дополнительных соглашений к договору П = 0);

3.8. В случае если Фактическая площадь ОДС по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения более чем на 1 (один) кв.м. от Планируемой площади ОДС, то Цена настоящего Договора подлежит соответствующему изменению, о чем Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, в связи с чем до подписания Акта приема-передачи ОДС Стороны производят дополнительные расчеты за всю излишнюю либо недостающую площадь ОДС по данным обмеров органов технической инвентаризации из расчета цены Фактической площади ОДС, указанной в п.3.7 настоящего Договора.

3.9. После проведения всех расчетов между Участником и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи ОДС, что обязательство по уплате Цены договора исполнено Участником надлежащим образом и в полном объеме.

3.10. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению ОДС в собственность, которые оплачиваются Участником самостоятельно.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. «Участник» обязуется:

а) уплатить «Застройщику» предварительную цену договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в сроки, указанные ниже, но не раньше дня государственной регистрации договора.

Предварительная цена договора в размере _____ (_____) рубль 00 копеек оплачивается «Участником» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Назначение платежа: «Оплата по Договору №В.4-2 участия в долевом строительстве от «_» _____ 2017г., заключенному с ООО «ИК «Строитель Поволжья», НДС не облагается».

4.2. Уплата суммы, указанной в п. 3.8. настоящего Договора

- за всю излишнюю площадь ОДС производится Участником в течение пяти рабочих дней с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору;

Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке банка, обслуживающего Застройщика.

- за всю недостающую площадь ОДС производится Застройщиком в срок предусмотренный, дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Датой исполнения обязанности Застройщика по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Участника согласно выписке банка, обслуживающего Участника.

4.3. При оплате наличными денежными средствами датой исполнения обязанности Участника по оплате признается момент внесения Участником наличных денежных средств платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц.

При оплате путем перевода наличных денежных средств без открытия банковского счета датой исполнения обязанности Участника по оплате признается момент внесения Участником наличных денежных средств кредитной организации либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации о национальной платежной системе.

При оплате путем перевода денежных средств путем безналичных расчетов датой исполнения обязанности Участника по оплате признается момент подтверждения его исполнения обслуживающей потребителя кредитной организацией.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на ОДС. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на ОДС не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 5.1.2, 5.2.2 настоящего Договора.

5.1.2. Застройщик не возражает против уступки Участником прав требований по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Участником Цены Договора. Застройщик гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке Участником прав требований с переводом долга по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты Цены Договора только при условии, если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга, а так же в случае уступки третьему лицу права требования по настоящему договору нужно получить письменное согласие «Застройщика» на уступку.

5.1.3. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, ОДС не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

5.1.4. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания ОДС, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.8. настоящего Договора. Цена Договора также может быть изменена по соглашению Сторон при согласовании Сторонами случаев и условий ее изменения.

5.1.5. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную лицензию (допуск СРО), в том случае если наличие лицензии (допуск СРО) обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

5.1.6. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.7. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.8. Застройщик, обеспечивает передачу Участнику ОДС в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи ОДС не позднее, чем через 4 месяца со дня фактического ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по акту приема-передачи ОДС.

5.1.9. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе перенести ввод Дома в эксплуатацию на срок не более 6 (шести) месяцев. При этом данный пункт настоящего Договора является соответствующим соглашением Сторон, предусмотренным статьей 6 Федерального закона 214-ФЗ, и не требует дополнительного подписания каких-либо документов. В случае если Дом будет введен в эксплуатацию ранее указанного срока, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В этом случае сроки начала и окончания передачи сдвигаются соответственно.

5.1.10. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи ОДС предоставляет Участнику или третьему лицу, подтвердившему свое право на ОДС, документы, необходимые для регистрации права собственности на ОДС.

5.1.11. Застройщик обязуется в кратчайшие сроки привести документы, являющиеся основанием для осуществления строительства Многоквартирного дома в соответствие с действующим законодательством и мотивированными требованиями органов власти или иных организаций по их указанию, уполномоченных на выдачу разрешений, согласований, одобрений, осуществление регистрации (в том числе учетной), контроля, надзора и т.п.

5.2.Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом. 4 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения Планируемой и Фактической площади ОДС произвести доплату в соответствии с п. 3.7. и п. 3.8 настоящего Договора.

5.2.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

5.2.3. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

5.2.4. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается лишь при условии письменного согласования с Застройщиком договора уступки и предоставления одного зарегистрированного экземпляра такого договора Застройщику.

5.2.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.2.6. Участник обязуется принять ОДС от Застройщика по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

5.2.7. До приемки ОДС по Акту приема-передачи Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию ОДС, в т.ч. возведение внутренних перегородок, разводка инженерных коммуникаций, пробивка проемов в стенах и перекрытиях, остекление балконов, установка рекламных конструкций и проч.

5.2.8. 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.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОДС.

6.1. Передача ОДС Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи ОДС после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее, чем через 4 месяца со дня фактического ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по акту приема-передачи ОДС в следующем порядке.

Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия направляет Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче. 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 обязан приступить к принятию ОДС в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика.

Участник обязан в течение 8 (Восьми) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, в случае отсутствия претензий к ОДС, подписать Акт приема-передачи ОДС.

6.2. При уклонении Участника от принятия ОДС в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия ОДС Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи ОДС Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче ОДС (за исключением случая досрочной передачи ОДС). При этом риск случайной гибели ОДС признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта. Также с момента составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта к участнику переходит бремя расходов на содержание и ремонт ОДС и общего имущества, оплату коммунальных услуг и энергоресурсов.

6.3. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОДС в следующем порядке:

Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока начала передачи и принятия ОДС направляет Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче. 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 обязан приступить к принятию ОДС в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика.

Участник обязан в течение 8 (Восьми) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика в случае отсутствия претензий к ОДС подписать Акт приема-передачи ОДС.

6.4. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком ОДС Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

6.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС.

6.6. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС.

6.7. Риск случайной гибели или повреждения ОДС переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС.

6.8. Право собственности на ОДС возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.9. Бремя расходов на содержание и ремонт ОДС и общего имущества, а также обязанности по оплате коммунальных услуг и энергоресурсов, налоговых и иных предусмотренных законодательством РФ платежей переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС, либо подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче ОДС в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора/

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОДС И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Качество ОДС, 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.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества ОДС, соответствия его проектной документации, техническим нормам и правилам является полученное в установленном порядке Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.3. Гарантийный срок на ОДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи ОДС Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав ОДС, составляет 3 (три) года и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче ОДС.

7.4. Перечень работ, выполняемых на ОДС:

а) установка наружных оконных блоков, балконных дверей и входной двери (с врезкой замка); без установки внутренних межкомнатных дверей, включая двери в ванную и туалет; с устройством в жилых помещениях, кухне и в санузлах стяжки пола из цементно-песчаного раствора без выравнивающего верхнего слоя под напольное покрытие, в холодных помещениях работы по устройству полов не производятся; без выполнения штукатурных, отделочных работ стен, потолков, покрытий полов, без отделки откосов оконных и дверных проемов; с установкой почтовых ящиков; с отделкой фасада здания и мест общего пользования в соответствии с проектом.

Примечание: смежные конструкции стен (монолит, кирпич, керамзитобетонные блоки), примыкания к коммуникационным коридорам, вентиляционным блокам могут иметь выступы до 50 мм. для дальнейшего их выравнивания штукатурным слоем.б) выполнить инженерное обеспечение жилого дома в следующем объеме:

-водоснабжение и канализация: проложить внутриплощадочный водопровод с вводом трубопровода в жилой дом и подсоединением к водомерному узлу, обеспечением подачи воды на водомерный узел; выполнить устройство внутриплощадочной канализации с устройством стоков от каждого подъезда, с поквартирной прокладкой стояков; с установкой счетчика холодной воды в комплекте с фильтрами; без установки сантехприборов (мойки, раковины, ванны, унитаза, смывного бачка к унитазу, сифонов, смесителей, запорной арматуры).

Обслуживание сетей водопровода и канализации производит эксплуатирующая организация. Подачу воды от водомерного узла в квартиры осуществляет эксплуатирующая организация, после приема-передачи квартиры, после заключения договора на техническое обслуживание и на открытие лицевого счета собственника (Участника).

-теплоснабжение и горячее водоснабжение: осуществить поквартирную разводку трубопроводов отопления и горячего водоснабжения от квартирного газового котла, с установкой отопительных приборов, без установки полотенцесушителя.

- электроснабжение: выполнить подключение квартиры к системе электроснабжения жилого дома с установкой квартирного электрощитка с отключающими автоматами, без выполнения разводки по квартире силового и осветительного кабеля, кроме электрического кабеля к электроплите и газовому котлу, без установки электрической плиты для приготовления пищи, выключателей, электропатронов, электрозвонка, электророзеток, кроме розетки, предусмотренной для газового котла.

Подачу электроэнергии в квартиры и места общего пользования (лестничные площадки) осуществляет эксплуатирующая организация, после приема-передачи квартиры, после заключения договора с собственником (Дольщиком) на техническое обслуживание и на открытие лицевого счета

- газоснабжение: выполнить с установкой и подключением газового котла и счетчика газа .

Подача газа в стояки осуществляется эксплуатирующей организацией после приема-передачи квартиры, после прохождения собственником (Участником) инструктажа по правилам эксплуатации газового оборудования и заключения договора с ним на открытие лицевого счета.

-телефонизация: выполнить кабелирование жилого дома телефонным кабелем проектной мощности, провести монтаж труб под поэтажную разводку телефонного кабеля.

Подключение и установку телефонных аппаратов выполняет специализированная организация по отдельному договору между ним и собственником квартиры.

-радиофикация: установить радиостойку и провести поэтажную разводку радиопровода до этажных разветвительных коробок.

Установку радиорозеток, поквартирную разводку сети радиофикации выполняет специализированная организация по отдельному договору между ним и собственником квартиры.

-телевидение: установить телеантенны коллективного пользования с прокладкой кабеля к электрощиту на лестничной площадке.

Прокладка кабеля внутри квартиры производится за счет средств и силами собственников квартиры

-лифты: монтируются в соответствии с проектом и сдаются для эксплуатации эксплуатирующей организации. Эксплуатация лифтов производится после заключения договоров каждым собственником (Участником) с эксплуатирующей организацией на техническое обслуживание и открытия лицевых счетов.

-мусоропровод: выполняется в соответствии с проектом.

Все последующие работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются будущим владельцем своими силами и за свой счет.

7.5. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных:

- п. 4.1., 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ;

- п. 5.2.2., 5.2.3., настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (штраф) в размере 0,1% от Цены настоящего Договора за каждое из нарушенных Участником условий;

- п. 5.2.4. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника стоимость восстановительных работ по приведению ОДС (Многоквартирного дома) в прежнее состояние, а также неустойку (штраф) в размере 50% от стоимости восстановительных работ либо неустойку (штраф) в размере 5% от Цены настоящего Договора.

7.6. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

7.7. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством ОДС при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.8. 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 в любое время по соглашению Сторон.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке 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. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 8.2., 8.3 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства, а также уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их внесения Участником в счет оплаты Цены Договора до дня их возврата Застройщиком.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. Датой возврата денежных средств считается дата их поступления на расчетный счет Участника.

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

8.7. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом 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» требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.8. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, при отсутствии оснований для одностороннего расторжения договора предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ, возврат денежных средств Участнику осуществляется в течение двух месяцев с момента получения уведомления от Участника за вычетом суммы госпошлины за регистрацию договора (соглашения о расторжении договора) и страховой премии по договору страхования гражданской ответственности застройщика. Уплата процентов Участнику в этом случае не производится.

8.9. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае необоснованного предъявления Участником претензий относительно качества Объекта или Квартиры, установленного экспертизой или решением суда, уклонения от подписания передаточного акта на Квартиру.

8.10. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ.

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника считается находящимся в залоге право аренды Земельного участка и строящийся на Земельном участке Многоквартирный дом, в составе которого будет находиться ОДС.

9.2. Застройщиком наряду с залогом в качестве способа обеспечения исполнения обязательства перед Участником долевого строительства было выбрано страхование.

ООО «ИК «Строитель Поволжья» включено в списки членов некоммерческой корпоративной организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» и является ее членом с 19.11.2018 г.

НКО «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» зарегистрировано в установленном законом порядке Главным управлением Минюста РФ по Москве (решение о государственной регистрации некоммерческой организации от 02.10.2013г., свидетельство о государственной регистрации НО за учетным №7714160027 от 07.10.2013г.) и Управлением ФНС по г. Москве (ОГРН 1137799018367 от 04.10.2013г.), свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 №015114796 от 04.10.2013г. НКО «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» поставлена на учет 29.03.2017 года в Инспекции Федеральной налоговой службы №22 по г. Москве, ИНН/КПП 7722401371/772201001, ОГРН 1137799018367.

Общество осуществляет свою деятельность на основании лицензии на осуществление взаимного страхования (Лицензия ЦБ РФ серии ВС №4314 от 02.03.2017г., регистрационный номер по единому государственному реестру объектов страхового дела 4314).

Между ООО «ИК «Строитель Поволжья» и НКО «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» заключен Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ и полис страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от ____ 2018г.

Застройщик в соответствии с требованиями статьи 15.1 Закона 214-ФЗ довел до сведения Участника долевого строительства условия страхования, а также сведения о страховщике.

9.3. Удовлетворение требований Участника за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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.

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 компенсировать это невыполнение.

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 вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств.

11.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Участник обязан совместно с Застройщиком подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.3. 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 их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

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. Подписывая настоящий договор Участник, или лицо, действующее от имени Участника, дает согласие на обработку Застройщиком его персональных данных, в том числе передачу в обслуживающую и ресурсоснабжающие организации, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств. Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика.

11.6. Застройщик в процессе строительства имеет право на внесение изменений в проектную документацию (корректировку проекта), перепланировку и изменение технических данных Объекта, влекущие за собой изменение проектного решения и отступления от проекта строительства указанного многоквартирного дома.

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

11.8. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

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

Застройщик	Участник
<p>ООО «ИК «Строитель Поволжья» Адрес регистрации: г. Астрахань, ул. Рыбинская, дом № 17, Место нахождения: г. Астрахань, ул. Наб. Приволжского Затона, дом 4 тел. офис продаж 23-80-38, тел. Главный бухгалтер 23-82-07 ИНН 3016043781, КПП 301901001 Расчетный счет: 40702810405000003796 Наименование банка: Астраханское отделение №8625 Сбербанка России ОАО Корреспондентский счет банка: 30101810500000000602 БИК: 041203602</p> <p>Генеральный директор _____ Чайковский В.Ю.</p>	

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА

Адрес объекта: г. Астрахань, Кировский район, ул. Софьи Перовской (№4 по генплану)

<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

№	Наименование данных	Сведения
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»: ООО «ИК «Строитель Поволжья»</p> <p>Генеральный директор _____ Чайковский В.Ю.</p>	<p>«Участник долевого строительства»:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
---	--