

**ДОГОВОР № ДУ-\_\_\_/\_\_\_-3**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г.Астрахань

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сити Групп Девелопмент»**, участник, ведущий общие дела на основании Договора о совместной деятельности от 03.06.2015 г. и Доверенности № 02/16 от 05.08.2016 г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Янборисова Рауля Рашидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или **«Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны»,

руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, 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 Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ),

заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

### 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Договор** – настоящий договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия настоящего договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды, на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участника долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство

1.3. **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.

1.4. **Многоквартирный дом** – «Многэтажный жилой дом (3 этап строительства), расположенный по адресу Набережная Приволжского Затона в Кировском районе г. Астрахани», адрес в соответствии с разрешением на строительство: Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Набережная Приволжского Затона, 22).

1.5. **«Объект долевого строительства»** – 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.

1.6. **«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).

1.7. **Проектная декларация** – свод информации о Застройщике и Многоквартирном доме, размещенный на сайте Застройщика, с последующими изменениями и дополнениями.

1.8. **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.

1.9. **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.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объект долевого строительства в собственность.

Основные характеристики объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

Корпус – \_\_\_\_

Назначение – жилое;

Строительный номер - \_\_\_\_;

Этаж – \_\_\_\_;

Жилых комнат - \_\_\_\_;

Проектная площадь- \_\_\_\_ кв.м., из них вспомогательные помещения – \_\_\_\_ кв.м., с учетом понижающего коэффициента помещения – \_\_\_\_ 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 характеристика объекта долевого строительства приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.1.1. Основанием для заключения данного договора является:

- ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.;

- Разрешение на строительство № 30-RU30301000-109-2018 г., выданное Администрацией муниципального образования «Город Астрахань» 21 декабря 2018 г.;

- Право застройщика на земельный участок с кадастровым номером 30:12:010556:4 площадью 2284+/-17 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 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области 04.12.2018 года. Земельный участок расположен по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Набережная Приволжского Затона, 22, категория земель: Земли населенных пунктов – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

- Проектная декларация от 21 декабря 2018г. размещена на сайте <http://www.s-casp.ru/> в разделе О комплексе/Документация.

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

2.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по передаточному акту при наличии у Застройщика разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

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

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – второй квартал 2021 года. Срок передачи квартир Участнику долевого строительства — в течение 6 месяцев после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

2.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение Застройщиком границ земельного участка, указанного в п. 2.1.1. договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

2.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п.2.1.1. договора, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием в соответствии с п.4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

2.8. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога земельного участка, указанного в п.п. 2.1.1. Договора, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется. В случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1.1 договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Федерального закона №214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект, на котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом Договора.

2.9. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Федерального закона №214-ФЗ.

2.10. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, на изменение вида разрешенного использования вновь образованного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

2.11. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия первого Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1.1 договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, указанного в п. 2.1.1 договора.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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 в иных случаях 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 государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, более чем на 1,5 кв.м., Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу за количество квадратных метров, превысивших проектную площадь свыше 1,5 кв.м, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены Договора в 3-х дневный 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, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации более чем на 1,5 кв.м., Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу за количество квадратных метров, уменьшивших проектную площадь свыше 1,5 кв.м, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены Договора в 3-х дневный 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 площади 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.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо любым иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, либо зачетом встречных однородных требований. Назначение платежа: «Оплата по Договору № ДУ-\_\_\_/\_\_\_-3 участия в долевом строительстве от «21» декабря 2018 года, НДС не облагается».

4.2. Оплата Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства в течение 3 (Трех) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора.

4.3. Факт оплаты Участником долевого строительства Цены Договора подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении или квитанциями к приходным кассовым ордерам.

4.4. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка или дата приходного кассового ордера.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

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

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

5.1.3. Застройщик обеспечивает передачу Участнику объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи в течение 6 месяцев после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

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

5.2.2. Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разделами 3. и 4. настоящего Договора.

5.2.3. Участник долевого строительства 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.

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

5.2.5. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом) в течение 5 (пяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи и производить оплату коммунальных платежей и расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома с даты подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.2.6. Участник долевого строительства до момента подписания акта приема-передачи не вправе производить без письменного согласия Застройщика любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производить перепланировку Объекта долевого строительства, устанавливать какие-либо ограждения, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки; выполнять работы, влекущие изменение конструкции пола, нарушающие установленные нормы звукоизоляции; выполнять любые работы, влекущие изменение фасада многоквартирного дома, в том числе: установка сплит-систем в

местах не предусмотренных проектом, замена окон, производство остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также любые иные работы, выполнение которых предварительно не согласовано с Застройщиком и влечет изменение проектных решений.

5.2.7. Участник долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка сплит-систем в местах не предусмотренных проектом, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для данного Многоквартирного дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки.

## **6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок в течение 6 месяцев после получения Застройщиком Разрешения на ввод дома в эксплуатацию, но не позднее 7 рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. 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 долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или по истечению двухмесячного срока со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче, дня возникновения у Застройщика права на подписание одностороннего передаточного акта.

6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора (с учетом п.3.2.,3.3. Договора) и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

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

6.6. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому, при условии наличия таких несоответствий.

6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 6.1. настоящего Договора срок в порядке, установленном пунктом 5.2.4. настоящего Договора 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, в связи с неудачной попыткой вручения, 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 предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;

- строящийся на земельном участке Дом.

7.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

7.3. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

7.4. Если до заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. п. 7.1 - 7.3 настоящего Договора, было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств Застройщика, привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается в случае обеспечения Застройщиком исполнения своих обязательств по Договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий:

1) залогодержателем имущества, указанного в п. 7.1 настоящего Договора, является банк;

2) от указанного выше залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объект долевого строительства в случае подписания Сторонами передаточного акта.

7.5. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. п. 7.1 - 7.3 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства.

7.6. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на объект долевого строительства.

7.7. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

7.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

7.9. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 7.8 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

## **8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком участнику долевого строительства 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.

8.2. 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.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

8.5. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов объекта долевого участия, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

8.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации

либо вследствие ненадлежащего ее ремонта в том числе переустройств, перепланировок, проведенного самим Участником долевого строительства.

8.7. В случае если Многоквартирный дом построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, Участник долевого строительства вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения Цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.8. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

8.9. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства понимается непригодность его в целом, либо каких-либо из его помещений для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

8.10. В случае, если Объект долевого строительства, подлежащий передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 7.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать: - безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами; - соразмерного уменьшения цены Договора; - возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков Объекта долевого строительства.

8.11. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику объекта долевого строительства, установленных п. 6 настоящего Договора, Участник долевого строительства имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

8.12. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

8.13. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.14. 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.

## **9. КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД ИЛИ ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что:

9.1.1. В соответствии со ст. 2 Федерального закона № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Далее по тексту - Федеральный закон № 218-ФЗ) - создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»;

9.1.2. Обязанность Застройщика по исполнению обязательств по передаче жилых помещений обеспечивается обязательными отчислениями (взносов) Застройщиков в компенсационный фонд в соответствии со ст. 10 Федерального закона № 218-ФЗ;

9.1.3. Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения;

9.1.4. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

- на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;
- на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования;
- на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

9.2. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

9.3. Выплата возмещения гражданину - участнику долевого строительства по договору (договорам) участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены такого договора, но не более предельной суммы возмещения, определяемой как произведение общей площади всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, подлежащих передаче гражданину - участнику долевого строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации, значение которого определяется в период, в который был заключен договор, уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере официального статистического учета.

9.4. Физическое лицо, которое приобрело у юридического лица - участника долевого строительства право требования по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому договору.

9.5. Участник подтверждает, что ему известно о несоответствии Уставного капитала Застройщика требованиям п.1 части 2 ст. 3 Закона 214-ФЗ и заключении в связи с этим договора поручительства от «14» июня 2018г. по которому поручитель – ООО «Рост» обязывается перед Участниками отвечать за исполнение Застройщиком его обязательств по настоящему договору, и что Участник ознакомлен с условиями договора поручительства по обязательствам Застройщика, а также со сведениями о поручителе – ООО «Рост» до заключения договора участия в долевом строительстве.

## 10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор по соглашению сторон. В случае подписания между сторонами такого соглашения, договор считается расторгнутым по соглашению сторон с момента подписания такого соглашения, последствия, предусмотренные Законом при одностороннем расторжении не возникают.

10.2. 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.

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

10.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 7.2., 7.3 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства.

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

10.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 7.5 Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет Цены Договора, в порядке и сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ.

## 11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

11.1. 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).

11.2. 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.

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

11.4. 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.

11.5. 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.

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

11.7. 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.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации.

12.2. 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.

12.3. Приложение № 1 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

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

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

12.6. 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 о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 12 настоящего Договора. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение 1-го месяца, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке в районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области.

12.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр Участнику долевого строительства, один экземпляр Застройщику, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.8. 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.

12.9. 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.

## 13. АДРЕСА СТОРОН

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

13.2. Реквизиты Сторон:

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_,  
зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сити Групп Девелопмент»**

414014, г. Астрахань, ул. Набережная Приволжского затона, 20«В» помещение № 2

ОГРН 1143015002987, ИНН/КПП 3015103854/301501001

Астраханское отделение № 8625 ПАО «Сбербанк России»

к/с 3010181050000000602, БИК 041203602, р/с 40702810705000005944

**Адрес для направления писем Застройщику:** 414014, г. Астрахань, ул. Набережная Приволжского  
затона, 20 «В» помещение № 2

#### 14. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**  
**ООО Специализированный застройщик**  
**«Сити Групп Девелопмент»**

\_\_\_\_\_/Янборисов Р.Р. /

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Приложение № 1**  
к Договору № ДУ- \_\_\_/\_\_\_-3 участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**План, комплектация и характеристики объекта долевого строительства**

<b>Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства</b>	
Наружные стены	Газосиликатные блоки, пенополистирол, минераловатная плита, облицовочный кирпич
Окна	ПВХ RENAU и/или алюминиевый профиль (согласно планировки)
Входная дверь	Металлическая
Перегородки внутриквартирные	Кирпичные, пазогребневая плита, гипсокартон
Сантехническое оборудование	Отсутствует
Отделочные работы	Стены – нанесение штукатурного слоя на гипсовой основе KNAUF, кроме пазогребневых плит, санитарного узла, ванной комнаты
Счетчики электроэнергии	Установлены в подъезде
Отопление	Система индивидуального отопления
Водоснабжение	Монтаж стояков холодного водоснабжения с выполнением ввода трубных разводов в квартиру с установкой счетчиков потребления воды
Канализование	Монтаж стояков канализации

**План объекта долевого строительства на этаже:**

**Предварительный план объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией**

**Характеристики объекта долевого строительства согласно проектной документации**

Строительный номер жилого помещения – \_\_\_;  
 Всего этажей в многоквартирном доме – \_\_\_;  
 Общая площадь квартир: 8155,22 кв.м.;  
 Материал наружных стен: блоки стеновые газобетонные, керамогранит, лицевой керамический кирпич, минераловатные плиты, плиты из пенополистирол;  
 Материал межэтажных перекрытий: Железобетонная монолитная плита;  
 Класс энергоэффективности Объекта: А (очень высокий);  
 Сейсмостойкость: по карте В ОСП -97 - 5 баллов, по карте С - 6 баллов  
 Назначение объекта долевого строительства – жилое,  
 Этаж, на котором расположен объект долевого строительства – \_\_\_;  
 Количество комнат в помещении – \_\_\_, проектная площадь - \_\_\_ кв.м., из них вспомогательные помещения – \_\_\_ кв.м., с учетом понижающего коэффициента помещения – \_\_\_ кв.м.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**  
**ООО Специализированный застройщик**  
**«Сити Групп Девелопмент»**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/Янборисов Р.Р. /

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/