

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Астрахань

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «АстДомСтрой-Инвест»**, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора ФИО, действующий на основании Устава с одной стороны, и

ФИО \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Участнику долевого строительства квартиру как объект долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять квартиру в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение:

\_\_\_\_\_комнатная квартира № \_\_\_\_\_, общей проектной площадью с учетом холодных помещений (с коэффициентом 1) \_\_\_\_\_ кв. м., на \_\_\_\_\_этаже в подъезде № \_\_\_\_\_ в жилом доме № \_\_\_\_\_ по генплану в объекте капитального строительства \_\_\_\_\_, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_.

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании документов:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно, путем размещения соответствующей информации на своем официальном сайте [www.ads-i.ru](http://www.ads-i.ru) в информационно-коммуникационной сети Интернет.

1.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.5. Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент сдачи (Приложение № 1)

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

1.6. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее 60 дней с момента получения разрешительного документа на ввод жилого дома в эксплуатацию.

1.7. Нумерация Объекта долевого строительства может быть изменена без изменения его расположения в доме.

**2. Обязательства сторон договора**

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Ввести жилой дом № \_\_\_\_\_ по генплану в объекте капитального строительства \_\_\_\_\_ в эксплуатацию в \_\_\_\_\_ квартале 20\_\_ г., **возможна сдача объекта досрочно.**

2.1.2. Соблюдать требования градостроительных регламентов.

2.1.3. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

2.1.4. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

2.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный 1.6. договора, по акту приема-передачи.

2.1.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

2.2.2. В срок, установленный договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

2.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

### **3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты**

3.1. Общая сумма настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей **00 копеек**.

3.2. Цена договора представляет собой совокупность всех платежей, уплачиваемых Застройщику за строительство Объекта с характеристиками, указанными в Приложении №1 настоящего договора, а также за долю в праве собственности на общее имущество Дома, переходящую к Участнику в равных долях в соответствии с действующим законодательством. Достижение характеристик, не указанных в Приложении №1 к настоящему договору, не входит в цену договора.

Цена включает в себя возмещение затрат на строительство дома и средства на оплату услуг Застройщика. Стоимость услуг Застройщика в процессе строительства определяется затратами на содержание службы застройщика. Стоимость услуг определяется Застройщиком самостоятельно, дополнительные документы с Дольщиком не оформляются.

3.2.1. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, в собственность.

3.3. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей **00 копеек**.

3.4. Уплата цены Договора производится путем внесения взноса в размере \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей **00 копеек** в течении 2 (двух) рабочих дней с даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, любыми не запрещенными законодательством способами;

Оставшуюся сумму по договору в размере \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей **00 копеек** будут оплачены «Участником долевого строительства» за счет кредитных средств (ипотека) от Банка \_\_\_\_\_.

При государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области права собственности Участником долевого строительства на квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) квартиры, возникающий на основании закона. Залогодержателем по данному залогу является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства. Квартира будет считаться находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 ФЗ от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в обеспечение исполнения обязательства» Участник долевого строительства по кредитному договору, заключенному между ним и Банком. При оформлении Заемщиком Закладной одновременно с государственной регистрацией права собственности данная информация также в обязательном порядке включается в договор. Ипотека в пользу Застройщика не возникает.

Ипотека в силу закона не подлежит государственной регистрации в случае предоставления в регистрирующий орган справки, выданной Банком и подтверждающей полное исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по кредитному договору.

Права требования на получение Объекта недвижимости в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта недвижимости за счет Кредита в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве.

Оплата Участником цены договора может осуществляться как путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Застройщика, так и путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.

3.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика и подписания акта приема-передачи.

3.6. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком.

3.7. В соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации общая сумма договора, определенная в п.3.1., подлежит изменению, в случае уточнения фактической общей с учетом холодных помещений площади Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства.

Если по результатам обмера фактическая общая с учетом холодных помещений площадь (с коэффициентом 1) Объекта долевого строительства больше площади, указанной в п. 1.2 договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства в течение одного месяца со дня получения требования произвести доплату за увеличивающуюся площадь, исходя из стоимости квадратного метра, установленного п. 3.3 настоящего договора.

Если по результатам обмера фактическая общая с учетом холодных помещений площадь (с коэффициентом 1) Объекта долевого строительства меньше площади, указанной в п. 1.2 договора, Застройщик на основании письменного заявления Участника долевого строительства с приложением к такому заявлению копии прошедшего регистрацию дополнительного соглашения об уточнении площадей и акта приема передачи объекта долевого строительства возвращает Участнику долевого строительства разницу между внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства исходя из стоимости квадратного метра, установленного п. 3.3 настоящего договора.

#### **4. Права сторон**

4.1. Застройщик вправе:

4.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.1.3. В отсутствие выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, реализовать Объект долевого строительства. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади/общей площади с учетом холодных помещений Объекта долевого строительства.

4.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком акта приема-передачи.

#### **5. Гарантии качества**

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства на основные конструкции составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на иные (не основные) составляющие квартиры определяется действующими ГОСТами, техническими регламентами и нормативно-правовыми актами.

5.2. Гарантийный срок исчисляется с момента фактической передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

5.4. Гарантийный срок прекращается в случае самовольного, в нарушение установленного настоящим договором порядка, производства работ на Объекте долевого строительства Участником долевого строительства.

## **6. Передача объекта долевого строительства**

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами.

6.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение трех рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

## **7. Односторонний отказ от исполнения договора**

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора либо потребовать расторжения договора в судебном порядке.

7.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:  
- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств.

## **8. Уступка прав требований по договору**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу 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.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 3.4. настоящего договора, у них возникает ответственность за нарушение в виде уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

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

10.1. С момента регистрации настоящего договора право собственности земельного участка и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом находится в залоге у Участника долевого строительства.

10.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика указанного в п.1.3. Настоящего договора с \_\_\_\_\_.

10.4. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи право залога Участника, возникшее на основании настоящего договора, прекращается.

## **11. Заключительные положения**

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

11.2. Настоящий договор составлен трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области.

11.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат обязательной государственной регистрации.

11.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## 12. Адреса и реквизиты сторон

### Застройщик

**ООО «АстДомСтрой-Инвест»**

Юридический адрес: 416154, Россия,  
414032, г. Астрахань, Астраханская область,  
Красноярский район, п. Аксарайский  
ул. Строителей, 5, б.  
Почтовое отделение № 32, ул. Бабаевского, 41  
А, а/я 31  
ИНН 3006007350 КПП 300601001  
Р\с 40702810605000003622 Отделение  
№ 8625 Сбербанк России г. Астрахань  
к/с 30101810500000000602, БИК 041203602

**Генеральный директор  
ООО "АДС-Инвест"**

### Участники долевого строительства:

**ФИО**

дата рождения \_\_\_\_\_  
паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_,  
выдан \_\_\_\_\_  
дата выдачи \_\_\_\_\_ г.,  
зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_

Адрес фактического местонахождения: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **ФИО**

\_\_\_\_\_ **Фамилия, инициалы**

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА**

Описание объекта	Этаж – __ Строительный номер № 3 по генплану Количество комнат – ____ Общая проектная площадь с учетом холодных помещений – (в том числе площадь лоджии (балконов) с коэффициентом 1 - ____ кв.м.
Отделка	Потолок: Жилые комнаты, прихожая, кухня, санузелы - водоэмульсионная окраска. Стены: Жилые комнаты, прихожая, кухня – обои; Ванная комната и санузел - водоэмульсионная окраска Полы: Жилые комнаты, прихожая, кухня – линолеум; Ванная комната и санузел – керамическая плитка; Лоджия (балкон) – железобетонная плита без покрытия
Окна	ПВХ
Двери лоджии (балкона)	ПВХ
Межкомнатные двери	МДФ
Входные двери	Металлическая
Канализация, водопровод	Пластиковые трубы
Электроразводка	Скрыто под штукатуркой, 1 и 2 этап
Приборы учета, электрооборудование	Счетчик на холодную воду, электричество и газ.
Телевидение	Установка телеантенны коллективного пользования с прокладкой кабеля к электрощиту на лестничной площадке. Прокладка кабеля от поэтажного щита до места установки телевизора Участник долевого строительства проводит собственными силами
Телефонизация	Выполняет кабелирование ж/дома телефонным кабелем проектной мощности от действующего шкафа до телефонной коробки ж/дома. Поэтажную разводку телефонного кабеля и установку телефонных аппаратов выполняет ОАО «Ростелеком» по дополнительному договору с Участником долевого строительства (собственником квартиры) с соответствующей оплатой работ, которая не учтена данным договором и не входит в его цену.
Сантехнические приборы	Кухня – мойка металлическая, смеситель; Ванная комната – ванна металлическая, раковина, смеситель; Туалет – унитаз.
Газификация	Газооборудование квартир- металлический газопровод, клапан термозапорный, сигнализатор загазованности, клапан электромагнитный, котел газовый.
Отопление, горячее водоснабжение	Индивидуальное от газового котла с закрытой камерой сгорания

**Застройщик**  
Генеральный директор  
ООО "АДС-инвест"

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ **ФИО**

\_\_\_\_\_ **Фамилия, инициалы**

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА**

Описание объекта	Этаж – __ Строительный номер № 3 по генплану Количество комнат – __ Общая проектная площадь с учетом холодных помещений – (в том числе площадь лоджии (балконов) с коэффициентом 1 - __ кв.м.
Отделка	Потолок: Жилые комнаты, прихожая, кухня, сплошное выравнивание поверхностей (однослойное оштукатуривание) из сухих растворных смесей Ванная комната и санузел – нет Стены: Жилые комнаты, прихожая, кухня – сплошное выравнивание внутренних поверхностей (однослойное оштукатуривание) из сухих растворных смесей; Ванная комната и санузел – нет Полы Жилые комнаты, прихожая, кухня – цементно-песчанная стяжка; Ванная комната и санузел – цементно-песчанная стяжка; Лоджия (балкон) – железобетонная плита без покрытия
Окна	ПВХ
Двери лоджии (балкона)	ПВХ
Межкомнатные двери	Нет
Входные двери	Металлическая
Канализация, водопровод	Трубы пластиковые
Электроразводка,	Скрыто под штукатуркой 1-й этап.
Приборы учета	Счетчики на холодную воду, электричество и газ.
Телевидение	Установка телеантенны коллективного пользования с прокладкой кабеля к электрощиту на лестничной площадке. Прокладка кабеля от поэтажного щита до места установки телевизора Участник долевого строительства проводит собственными силами
Телефонизация	Выполняет кабелирование ж/дома телефонным кабелем проектной мощности от действующего шкафа до телефонной коробки ж/дома. Поэтажную разводку телефонного кабеля и установку телефонных аппаратов выполняет АУЭС РФ ОАО ЮТК «Связьинформ» по дополнительному договору с Участником долевого строительства ( собственником квартиры) с соответствующей оплатой работ, которая не учтена данным договором и не входит в его цену.
Сантехнические приборы	Кухня: нет; Ванная комната: нет; Туалет: нет.
Газификация	Газооборудование квартир - металлический газопровод, клапан термозапорный, сигнализатор загазованности, клапан электромагнитный, котел газовый.
Отопление, горячее водоснабжение	Индивидуальное от газового котла с закрытой камерой сгорания

**Застройщик****Генеральный директор  
ООО "АДС-инвест"****Участник долевого строительства**\_\_\_\_\_ **ФИО**\_\_\_\_\_ **Фамилия, инициалы**