

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА № \_\_\_\_\_**  
**долевого участия в строительстве жилого дома, входящего в группу жилых домов по проезду Воробьева в Советском районе г. Астрахани. Жилой дом №2)**

г. Астрахань

\_\_\_\_\_ две тысячи семнадцатого года.

**Общество с ограниченной ответственностью «Волго-Каспийская Региональная Компания»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**»<sup>1</sup>, в лице директора Дроздовой Марины Васильевны, действующей на основании Устава общества, с одной стороны и

Гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, проживающая по адресу:

\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Предварительный договор, далее «**Договор**» о нижеследующем:

### **1. Термины и определения. Основания заключения договора.**

1.1. «**Дом**» – монолитно-кирпичный 16-тиэтажный одноподъездный 56-квартирный жилой дом с первым нежилым этажом и техэтажом (входящий в группу жилых домов по проезду Воробьева в Советском районе г. Астрахани. Жилой дом №2), строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Советский район, проезд Воробьева, 5а.

1.2. «**Квартира**» – объект долевого строительства, жилое помещение, подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

1.3. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов/лиц **Застройщиком** получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.4. 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.

- Выданное Администрацией города Астрахани разрешение на строительство № 30-RU30301000-59-2016 от 14 июля 2016г.

- Свидетельство о государственной регистрации права 30-АА 108120 от 27.06.2016г., объект права – земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов – завершение строительства и эксплуатации 16-ти этажного жилого дома, площадь 1 886 кв.м., кадастровый номер 30:12:000000:173, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.06.2016г. сделана запись регистрации № 30-30/011-30/001/061/2016-871/3.

- Свидетельство о государственной регистрации права 30-АА 108119 от 27.06.2016г., объект права – жилой дом, назначение: жилое, общая площадь застройки 747,7 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства 8,0% инвентарный номер: 12:401:002:000165360, литер: Л, кадастровый (или условный) номер 30:12:030105:5865, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.06.2016г. сделана запись регистрации № 30-30/011-30/001/061/2016-870/3.

- Проектная декларация, размещенная на сайте [жкворобьева.рф](http://жкворобьева.рф).

---

<sup>1</sup> Застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с 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" для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство (п. 1 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации")

## 2. Предмет Договора.

2.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом, расположенный по строительному адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Советский район, проезд Воробьева, 5а, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать **Участнику долевого строительства** Квартиру, состоящую из \_\_\_\_\_ комнаты, расположенную на \_\_\_\_\_ этаже, строительный номер Квартиры по проекту \_\_\_\_\_, ориентировочной общей проектной площадью с учетом холодных помещений \_\_\_\_\_ кв.м., общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., а **Участник долевого строительства** при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объект долевого строительства. (Приложение 1)<sup>2</sup>

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. **Застройщик** гарантирует, что право на получение указанной Квартиры в собственность не продано, не подарено, под арестом или запретом не состоит.

2.4. **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 в течение одного месяца после получения **Застройщиком** указанного выше разрешения.

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

## 3. Общие положения.

3.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, расположенного по адресу: г. Астрахань, Советский район, проезд Воробьева, 5а (строительный адрес объекта) – четвертый квартал 2018 года. Срок передачи квартир **Участнику долевого строительства** — не позднее четвертого квартала 2018 года.

3.2. Квартира предьявляется для приемки приемочной комиссией без отделки.

3.3. Квартира передается **Застройщиком Участнику долевого строительства** в соответствии с проектной декларацией Дома, в следующей степени готовности:

- входная дверь с замком;
- оконное остекление с применением стеклопакетов, с отливами и подоконниками;
- межкомнатные и перегородки санузлов, наружные ограждающие конструкции (периметр Квартиры);
- стены оштукатурены;
- полы без цементной стяжки;
- квартира оборудуется стояками холодного, горячего водоснабжения и канализации
- система индивидуального отопления;
- газификация на уровне ввода с установкой счетчика.

-устройство сетей электроснабжения выполняется с вводом в Квартиру, без разводки по Квартире. При этом **Застройщик** обязуется сообщить **Участнику долевого строительства** любым не запрещенным законодательством способом о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче в течение 14 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

3.4. Передача Квартиры **Застройщиком** и принятие ее **Участником долевого строительства** осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту в течение 1-го (одного) месяца с даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.5. До подписания Сторонами передаточного акта **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам, техническим и

<sup>2</sup> Согласно п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договор участия в долевом строительстве должен содержать, в том числе, определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

градостроительным регламентам, а так же иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному многоквартирному дому.

#### 4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора составляет сумму, равную \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек, без налога НДС.

Цена договора указанная выше определяется исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади Квартиры с учетом всех частей (комнат и помещений вспомогательного назначения, балконов и лоджий), при заключении настоящего Договора равной \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

4.2. Указанная в п. 4.1. цена Договора определяется как сумма компенсации **Застройщику** затрат на строительство дома и вознаграждение за услуги **Застройщика**.<sup>3</sup>

4.3. Изменение Цены договора возможно в связи с расхождением общей площади Квартиры с учетом всех частей (комнат и помещений вспомогательного назначения, балконов и лоджий) по проекту с общей площадью Квартиры с учетом всех частей (комнат и помещений вспомогательного назначения, балконов и лоджий) по данным фактических обмеров БТИ.

Изменение Цены договора происходит в прямой пропорции к разнице между общей площадью Квартиры с учетом всех частей (комнат и помещений вспомогательного назначения, балконов и лоджий) по обмерам БТИ и общей площадью Квартиры с учетом всех частей (комнат и помещений вспомогательного назначения, балконов и лоджий) по проекту и рассчитывается исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади Квартиры \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

4.4. Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 4.3. и 4.7 настоящего Договора.

Доплата Цены Договора, рассчитанная в соответствии с п. 4.3. и 4.7 Договора, производится **Участником долевого строительства** в течение 14 календарных дней с даты получения им от **Застройщика** соответствующего уведомления о доплате по реквизитам, указанным в настоящем уведомлении.

Возврат излишне уплаченной суммы предусмотренной п. 4.3 настоящего договора, производится **Застройщиком** в течении 14 календарных дней с даты регистрации дополнительного соглашения к договору долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области на реквизиты указанные в настоящем дополнительном соглашении.

4.5. **Участник долевого строительства** перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 Договора, на расчетный счет **Застройщика** в размерах, в порядке и в сроки, указанные в графике платежей, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (**Приложение № 2**).

4.6. Оплата цены по настоящему Договору допускается любым не запрещенным законодательством способом, в том числе и зачетом встречных однородных требований. Факт оплаты **Участником долевого строительства** стоимости Квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности **Участником долевого строительства** по оплате всей (части) стоимости Квартиры признается день поступления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

4.7. Цена стоимости одного квадратного метра индексации в одностороннем порядке со стороны **Застройщика** без согласования с **Участником долевого строительства** не подлежит.

#### 5. Права и обязанности Сторон

##### **5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

5.1.1. **Участник долевого строительства** обязуется принять Квартиру от **Застройщика** по передаточному акту в течение 1-ого (одного) месяца с даты получения сообщения от **Застройщика** о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче.

5.1.2. До подписания акта приема-передачи Квартиры **Участник долевого строительства** не препятствуют ведению строительных работ в указанной квартире, не производят в ней

<sup>3</sup> См. ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации

самостоятельно работы, предусмотренные и не предусмотренные настоящим Договором и проектом, не принимают на себя прав, не предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, в противном случае **Застройщик** оставляет за собой право расторгнуть договор долевого участия в одностороннем порядке, а **Участник долевого строительства** обязуется произвести оплату причиненного ущерба. При расторжении договора долевого участия в данном случае, **Застройщик** обязуется возратить, уплаченную **Участником долевого строительства** денежную сумму в объеме за минусом суммы причиненного ущерба, без каких либо дополнительных доплат **Участнику долевого строительства**.

5.1.3. После подписания акта приема-передачи квартиры, в случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, **Участник долевого строительства** обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае, они самостоятельно несут ответственность, связанную с изменением проектных решений.

5.1.4. **Участник долевого строительства** обязуется уведомить **Застройщика** в письменном виде в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении места нахождения, банковских реквизитах и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору.

5.1.5. Уступка **Участником долевого строительства** прав требования по Договору допускается только после уплаты ими Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового **Участника долевого строительства** в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка **Участником долевого строительства** прав требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.1.6. При передаче **Участником долевого строительства** прав на Квартиру третьим лицам (уступка прав и обязанностей), эти третьи лица приобретают права и обязанности **Участника долевого строительства**, предусмотренные настоящим Договором.

## **5.2. Обязанности Застройщика:**

5.2.1. Осуществлять финансирование проектных и строительных работ по всему объекту в целом за счет средств, находящихся в его распоряжении, в том числе и переданных **Участником долевого строительства**.

5.2.2. Проводить выверки и контрольные обмеры по выполненным объемам работ по строительству Дома, осуществлять технический надзор за строительством в соответствии со СНиП и техническими условиями.

5.2.3. Сдать в эксплуатацию данный жилой Дом в указанные в Договоре сроки, своевременно извещать **Участника долевого строительства** о причинах изменения сроков и обязуются вступать во взаимоотношения с различными организациями для устранения причин, препятствующих своевременной сдаче Дома в эксплуатацию, и сообщать результаты **Участнику долевого строительства**.

5.2.4. По завершению строительства и ввода жилого Дома в эксплуатацию, при полной оплате **Участником долевого строительства** стоимости построенной Квартиры, **Застройщик** в течение одного месяца со дня получения разрешения на ввод объекта, обеспечить передачу **Участнику долевого строительства** Квартиры, оговоренной в п. 2.1 настоящего Договора. Документом, подтверждающим передачу Квартиры, является акт приема-передачи.

5.2.5. Соблюдать гарантийный срок для указанного жилого Дома в течение 5 лет со дня ввода Дома в эксплуатацию, в соответствии с п. 5 ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004 г.<sup>4</sup> Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав жилого Дома, в котором расположена передаваемая **Участнику долевого строительства** квартира, составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Согласно ч. 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет

<sup>5</sup> В силу ч. 5.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года



Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены **Застройщиком** самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение одного месяца с момента получения уведомления его **Участником долевого строительства** об этих недостатках.

### **5.3. Права Застройщика:**

5.3.1. **Застройщик** имеет право самостоятельно определить подрядчика и заключить с ним договор на строительство всего Дома в целом, осуществлять контроль за качеством строительства, своевременным выявлением недоделок и их устранением, сроками строительства и сдачей Дома в эксплуатацию, с оформлением документов в установленном порядке.

5.3.2. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

## **6. Ответственность Сторон.**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

7.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: (форс-мажор). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более одного месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **8. Срок действия договора. Досрочное расторжение.**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до \_\_\_\_\_

## **9. Порядок разрешения споров.**

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

## **10. Заключительные положения.**

10.1. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: два экземпляра - **Участнику долевого строительства**, один экземпляр - **Застройщику**, один экземпляр для представления в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области.

10.2. **Застройщик** не несет ответственности по обязательствам **Участника долевого строительства** перед третьими лицами.

10.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения указанного жилого Дома и указанных Квартир до их передачи **Участнику долевого строительства** несет **Застройщик**.

10.4. Все остальные вопросы, не предусмотренные настоящим Договором, регулируются действующим в РФ законодательством.

10.4. Приложениями к настоящему Договору являются:

10.4.1. Планировка квартиры (**Приложение № 1**)

10.4.2. График платежей (**Приложение № 2**).

Текст Договора нами (Сторонами) прочитан, содержание его понятно, соответствует нашим намерениям и волеизъявлению, замечаний и дополнений не имеем, подписан нами собственноручно.

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с Ограниченной Ответственностью**

**"Волго-Каспийская Региональная Компания"**

Россия, г. Астрахань, пл. Ленина, д.2 пом.034

ИНН3015105210, ОГРН 1153015001215,

КПП 301501001

р Сч. 40702810605000000515

ОТДЕЛЕНИЕ N8625 СБЕРБАНКА РОССИИ

г. АСТРАХАНЬ

БИК 041203602

к/сч 30101810500000000602

Директор

\_\_\_\_\_/Дроздова М.В./

М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_ -

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

**План типового этажа с указанием Квартиры**  
**Квартира № \_\_\_\_**  
**Этаж - \_\_\_\_**

**Застройщик:**

**Общество с Ограниченной Ответственностью**  
**"Волго-Каспийская Региональная Компания"**  
Россия, г. Астрахань, пл. Ленина, д.2 пом.034  
ИНН3015105210, ОГРН 1153015001215,  
КПП 301501001  
р Сч. 40702810605000000515  
ОТДЕЛЕНИЕ N8625 СБЕРБАНКА РОССИИ  
г. АСТРАХАНЬ  
БИК 041203602  
к/сч 30101810500000000602  
Директор

\_\_\_\_\_/Дроздова М.В./  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
**Контактный телефон:** \_\_\_\_\_

**Email:** \_\_\_\_\_ -

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

(Приложение № 2) к договору долевого участия

График платежей.

№ платежа	Дата платежа	Сумма	Порядок оплаты
1	_____	_____	_____ рублей 00 копеек

**Застройщик:**

**Общество с Ограниченной Ответственностью  
"Волго-Каспийская Региональная Компания"**  
Россия, г. Астрахань, пл. Ленина, д.2 пом.034  
ИНН3015105210, ОГРН 1153015001215,  
КПП 301501001  
р Сч. 40702810605000000515  
ОТДЕЛЕНИЕ N8625 СБЕРБАНКА РОССИИ  
г. АСТРАХАНЬ  
БИК 041203602  
к/сч 30101810500000000602  
Директор

\_\_\_\_\_/Дроздова М.В./  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_ -

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