

ЕРН 5012/10000/10000
с/о 29.09.12

ДОГОВОР № 1-Г

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

г. Астрахань

«9» июля 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городской Курорт Астрахань» (ИНН 3015069000, юридический адрес: 414040, город Астрахань, ул. Академнка Королева, зарегистрированное 25 мая 2005 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Кировскому району г. Астрахани за ОГРН 1053000022646 (свидетельство о государственной регистрации серия 30 № 000856429), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Сорокина Александра Григорьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Генеральная Управляющая Компания» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Развитие Юга России» (ИНН 7708601347, КПП 770301001, ОГРН 1067746666844, место нахождения: 123610, город Москва, Краснопресненская набережная, дом 12, офис 747. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009346783 выдано Межрайонной ИФНС № 46 по г.Москве 05 июня 2006 года), именуемое в дальнейшем «**Участник**», в лице Генерального директора Полякова Александра Петровича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Развитие Юга России», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 11 сентября 2007 г. за регистрационным номером 0953-94131279, со всеми изменениями и дополнениями, с другой стороны, далее совместно именуемые - «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. **Дом** - жилой комплекс «Паруса» со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной стоянкой легковых автомобилей находящийся по строительному адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Бабефа, 8.

Характеристики Дома указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.1.2. **Квартира** - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. У Участника, при возникновении права собственности на Квартиру, одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Перечень общего имущества изложен в Проектной декларации.

Характеристики каждой Квартиры (количество комнат, общая и жилая площадь, этаж, секция, номер и иные характеристики) указаны в Приложении №1 к настоящему договору (данные указываются согласно проектной документации).

Техническое состояние Квартир после ввода жилого дома в эксплуатацию на момент передачи Участнику будет соответствовать указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Пространственное расположение квартиры и ее границы выделены цветом на плане этажа в Приложении № 5 к Договору.

1.1.3. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, подлежащая опубликованию/размещению в соответствии со ст. 19 Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. за № 214-ФЗ (далее по тексту - «Закон о долевом участии»).

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство № RU 30301000 - 146, выданного Администрацией города Астрахани 16.09.2008 года.

- договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Астраханской области № 7/21 от 25 сентября 2007 г., зарегистрированным в Управлении Федеральной регистрационной службы по Астраханской области 31 октября 2007 года, номер регистрации 30-30-01/080/2007-914;

- проектная декларация, опубликованная в соответствии с Законом о долевом участии в периодическом печатном издании газете «Волга» № 140 от 19.09.2008 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом, с инженерными сетями и благоустроенной прилегающей территорией, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Квартиры, перечень которых содержится в Приложении № 1 к настоящему договору, а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять указанные Квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок окончания строительства Застройщиком Дома – I квартал 2011 года. Срок передачи Квартир Застройщиком Участнику определяется согласно пункта 8.3 настоящего Договора.

2.4. Гарантийный срок на общестроительные работы по Квартире/Дому составляет 5 (пять) лет, а на сантехнические приборы, оборудование, устанавливаемые Застройщиком, а также строительные материалы, приобретаемые Застройщиком у соответствующих поставщиков – согласно гарантийного паспорта предприятия-изготовителя.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартир до их передачи Участнику по акту приема-передачи несет Застройщик.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена Договора составляет **40 020 400 (Сорок миллионов двадцать тысяч четыреста) рублей** и представляет собой сумму денежных средств, оплачиваемых Участником для строительства (создания) Квартир. Цена договора состоит из суммы возмещения затрат на строительство и денежных средств, являющихся вознаграждением Застройщика за оказываемые услуги по организации строительства. Стороны устанавливают, что вознаграждение Застройщика включается в общую цену договора и составляет 2,5% от цены Договора, в том числе НДС (18%).

3.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п. 3.3 настоящего договора.

3.3. Цена Договора может быть изменена сторонами в следующих случаях:

3.3.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию на Дом в связи с изменениями действующего законодательства;

3.3.2. корректировки площади Квартиры более чем на 1 кв. м, если это не связано с изменением норм и правил обмера площади Квартиры.

В случае увеличения общей площади Квартиры более чем на 1 (один) кв.м, по данным фактического обмера бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Участник обязуется доплатить разницу в стоимости Застройщику, а в случае уменьшения общей площади Квартиры более чем на 1 (один) кв.м, по тем же основаниям, Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу в

стоимости, рассчитанную как произведение стоимости 1 кв.м., указанной в настоящем подпункте, на разность между общими площадями, полученными по данным проектной документации и по фактическим обмерам бюро технической инвентаризации. Изменения общей площади и (или) общего объема общего имущества Дома для расчетов не принимается.

При проведении расчетов по данному подпункту стороны будут исходить из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади Квартиры – 20 000 (двадцать тысяч) рублей;

3.3.3. внесения изменений в проект Дома по взаимному согласию Сторон, влекущих изменение планировок и/или площади Квартир.

3.3.4. по Соглашению сторон.

3.4. Уплата цены Договора производится путем перечисления Участником денежных средств на счет, указанный Застройщиком в данном Договоре, не позднее 5 (пяти) рабочих дней после подписания Договора.

Моментом оплаты будет считаться дата поступления денежных средств на счет Застройщика.

3.5. В случае, если по итогам строительства, Застройщиком будет получена экономия, выражающаяся в том, что сумма затрат на строительство объектов подлежащих передаче Участнику будет меньше, суммы указанной в п.3.1 настоящего договора, вся сумма такой экономии считается собственностью Застройщика и рассматривается Сторонами как дополнительное вознаграждение за оказанные услуги по организации строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Квартиры в нем) и для его ввода в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством РФ.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником, исключительно для строительства Дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений, и незамедлительно, в течение трех рабочих дней, уведомлять Участника о таких изменениях.

4.1.5. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее I квартала 2011 года. После сдачи Дома в эксплуатацию – заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения в Квартирах коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем.

4.1.6. Передать Участнику Квартиры в состоянии, предусмотренном Приложением № 2, не позднее срока, предусмотренного п. 8.3 Договора;

4.1.7. Не позднее 15 рабочих дней со дня подписания передаточного акта с Участником, совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Участника на Квартиры. При этом Застройщик и Участник обязаны подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и в орган технической инвентаризации, весь перечень документов, требуемый в соответствии с федеральным законодательством РФ для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиры.

4.1.8. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до

истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора в части даты передачи Квартир.

4.1.9. Соблюдать сроки строительства Дома, в состав которого будут входить Квартиры, указанные в Графике строительства (Приложение № 3 к настоящему Договору), подтверждая при этом по первому требованию Участника выполнение соответствующего этапа строительства путем направления в двухдневный срок письменного ответа Участнику по факсу: 8-495-956-39-64, а также по электронной почте: A.Polyakov@napi.ru.

4.2. Участник обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Квартир по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и о готовности Квартир к передаче.

4.2.3. Предоставить все необходимые от Участника документы для государственной регистрации настоящего договора и, в последующем, для государственной регистрации права собственности на Квартиры. Право собственности Участника на каждую Квартиру возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

4.2.4. Обратиться в бюро технической инвентаризации с заявлением о заказе технического паспорта на каждую Квартиру.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартир. В случае обнаружения недостатков Квартир – стороны составляют соответствующий акт.

4.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о приемке-передаче Квартир (согласно п. 4.1.6 и 4.2.2 Договора).

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику содействие в регистрации права собственности на Квартиры.

5.1.2. При не выявлении Участником недостатков Квартир - реализовать Квартиры в случае их не приемки или уклонения от их приемки Участником без уважительной причины более двух месяцев с момента получения Участником уведомления Застройщика о готовности Квартир к передаче. Денежные средства, уплаченные Участником в счет цены договора, подлежат возврату ему за вычетом расходов Застройщика на реализацию Квартир.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. В случае передачи представителем Застройщика документов в УФРС на государственную регистрацию права собственности Участника на Квартиры – передать в десятидневный срок после подписания передаточного акта, либо иного документа о передаче квартир указанному представителю документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиры, в том числе доверенность на имя представителя Застройщика и квитанцию об оплате государственной пошлины.

5.2.2. Самостоятельно обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиры после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Квартир, уведомив Застройщика об этом не позднее 10 дней со дня подписания акта приема-передачи.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), оговоренные настоящим Договором и соответствующим законодательством РФ, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа (п. 3.4 Договора) Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При этом указанная неустойка (пени) может быть начислена только в случае государственной регистрации настоящего договора в УФРС по Астраханской области.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартир Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.4. За перепланировку квартиры, в том числе перенос или снос перегородок, дверных проёмов, остекление балконов, лоджий и террас, а также перенос места расположения санитарных узлов, кухонь, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электрошита, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 0,5 % суммы договора и возмещения всех убытков.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

7.1. Дом и Квартиры должны соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

7.1.1. Внутренняя отделка помещений и комплектация Квартир сантехническими приборами и оборудованием согласованы в Приложении № 2 к настоящему Договору и выполняются в соответствии с проектной документацией.

7.1.2. Проведение Участником за свой счет работ по внутренней отделке Квартир, либо производство перепланировки до получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности Участника на Квартиры не разрешается.

7.2. В случае, если Квартиры (одна или несколько) построены Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению их качества, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного Договором использования, Участник вправе по своему выбору потребовать от Застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены договора.

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

Положения данного пункта применяются, только в случае добросовестной и надлежащей эксплуатации Участником соответствующей Квартиры в соответствии с действующими нормами и правилами, как самой Квартиры, так и общего имущества, а также установленного Застройщиком оборудования, сантехнических приборов и материалов.

7.4. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Квартиры не обременены гражданско-правовыми сделками и иными правами третьих лиц.

в споре, под арестом и запретом не состоят, право Застройщика на распоряжение ими не ограничено.

Застройщик также обязуется обеспечить состояние Квартир, указанное в абз.1 данного пункта, на момент передачи Квартир Участнику по акту приема-передачи и на дату государственной регистрации права собственности Участника на Квартиры.

7.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу, проектная декларация опубликована в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. ПЕРЕДАЧА КВАРТИР.

8.1. Передача Квартир Застройщиком и принятие их Участником осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Квартир осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, в срок, установленный п. 8.3. настоящего Договора.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик обязан передать Квартиры Участнику до 30 апреля 2011 года.

Уведомление о готовности Квартир к приемке направляется Застройщиком Участнику в течение 5 (Пять) календарных дней после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

8.4. Участник, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства (создании) Дома в соответствии с Договором и готовности Квартир к передаче, обязан приступить к их принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня начала передачи Квартиры по сроку, указанному в уведомлении.

8.5. В случае выявления в процессе приема-передачи Квартир несоответствий требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующему законодательству РФ, Участник совместно с представителем Застройщика обязаны составить акт с указанием всех несоответствий и определением сроков их устранения.

8.6. С даты подписания акта приема-передачи Квартир Застройщик освобождается от несения затрат по охране Квартир и затрат по их содержанию.

8.7. В течение одного месяца до даты вынесения Администрацией города Астрахани постановления о вводе жилого дома в эксплуатацию, Участник обязан выбрать способ управления в жилом доме, в соответствии с требованиями ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

О предстоящем вынесении Администрацией указанного постановления Участника уведомляет Застройщик в письменной форме путем направления уведомления по почтовому адресу, указанному в разделе 14 «Реквизиты сторон».

8.8. В случае неисполнения Участником обязанности, установленной п. 8.7 настоящего Договора, Участник несет риск вызванных этим неблагоприятных последствий, в т.ч. отсутствием в Квартирах теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения, соответствующего технического обслуживания и прочее.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Участника в судебном порядке или в одностороннем порядке путем отказа Участника от исполнения договора в случаях, установленных статьей 9 Закона о долевом участии и действующим законодательством РФ.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, в

сроки, установленные законодательством РФ, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в порядке и размере, предусмотренными федеральным законодательством РФ.

9.3. В случае частичного, либо полного изменения Перечня квартир по инициативе Застройщика, на которые после исполнения обязательств по настоящему договору у Участника возникнет право собственности, Застройщик возвращает Участнику денежные средства, уплаченные Участником Застройщику за исключаемые квартиры из Перечня квартир в доме (Приложение № 1).

Возврат денежных средств за квартиры производится одновременно путём перечисления денежных средств Застройщиком на счёт Участника, указанный в настоящем соглашении, в срок не более 3 (трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения об изменении перечня квартир. Моментом уплаты считается дата зачисления денежных средств на счёт Участника. Факт возврата Застройщиком денежных средств за квартиры подтверждается копией платёжного поручения с отметкой банка плательщика об исполнении.

В случае просрочки перечисления Застройщиком денежных средств Участнику, согласно настоящего пункта Соглашения, Застройщик уплачивает Участнику пени в размере 0,09 % (ноль целых девять сотых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

10.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу без письменного согласия Застройщика допускается только после уплаты им Застройщику цены договора, за исключением случая, установленного п. 10.2 настоящего Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником 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.

10.3. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10.4. Расходы по государственной регистрации соглашения об уступке прав по настоящему Договору на нового участника долевого строительства, несет новый участник долевого строительства.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

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

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Дом, в состав которого входят Квартиры.

11.2. 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.

