

**Договор**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**

г. Астрахань

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Буран-2»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Сайгидмагомедова Шамиля Анварбеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	
Дата рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	
Контактный номер	
Электронная почта	

Именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, руководствуясь Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. **Земельный участок** – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, назначение – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью 5661 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, ул. Трофимова, земельный участок 5, кадастровый номер 30:12:030860:798.

Указанный земельный участок находится на праве аренды у Застройщика, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.2. **Многоквартирный дом** – «Многоэтажный жилой дом по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Плещеева, ул. Волжская, ул. Бакинская», на 320 квартир, этажность: 22-20-18-16, строящийся на основании полученного разрешения на строительство № 30-12-02-2023 от 11.01.2023 г.

Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный (почтовый) адрес.

1.3. **Объект долевого строительства (далее также – Объект)** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.4. **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).

**1.5. 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.

**1.6. 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.

**1.7. Общая приведенная площадь объекта долевого строительства** – площадь, состоящая из суммы общей площади помещения и площадей лоджии, веранды, балкона, террасы с применением понижающих коэффициентов, определенных в соответствии с действующим законодательством.

**1.8. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф>. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

**1.9. 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.

**1.10. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение работ по строительству Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

**1.11. Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого участия. Цена договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого участия.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию

Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект.

Объектом долевого строительства по настоящему договору является \_\_\_ комнатная квартира № \_\_, проектной общей приведенной площадью \_\_\_\_\_ кв. м, общей площадью с учетом холодных помещений (без учета понижающего коэффициента) \_\_\_\_\_ кв. м, расположенная в \_\_\_ подъезде на \_\_\_ этаже жилого дома, и имеет технические характеристики, отраженные в Приложении № 1 к настоящему договору.

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 характеристики Объекта долевого строительства приводятся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект по Акту приема-передачи Объекта долевого участия в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:  
- Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.;

- Разрешение № 30-12-02-2023 от 11.01.2023г. на строительство объекта капитального строительства «Многэтажный жилой дом по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул.Трофимова», расположенного по адресу: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью 5661 кв.м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, ул. Трофимова, земельный участок 5;

- Право аренды Земельного участка с кадастровым номером: 30:12:030860:798 площадью 5661 кв.м подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, ул. Трофимова, земельный участок 5, категория земель: земли населенных пунктов;

- Проектная декларация №30-000248 размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.4. Планируемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию согласно проектной декларации – 1 квартал 2026г. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.5. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства в качественном состоянии, соответствующем проектной декларации и проектной документации Многоквартирного дома, в следующей степени готовности:

- установка металлической входной двери без приобретения и установки остальных внутриквартирных дверей (межкомнатных, в туалет, в ванную комнату, в кладовую и т.п.);
- оконное остекление с применением стеклопакетов с отливами;
- выполнение работ по оштукатуриванию стен без приобретения и оклейки стен обоями;
- потолки без штукатурных работ;
- выполнение сетей электроснабжения до внутриквартирного щита с установкой электросчетчика;

- выполнение работ по монтажу сантехнических стояков водоснабжения и канализации с запорной арматурой (выпуском) без трубных разводов в санузле и кухне (кроме трубной разводки холодной воды до газового отопительного котла), с установкой квартирного счетчика расхода холодной воды;

- установка радиаторов отопления в помещениях и установка настенного газового отопительного котла для отопления и горячего водоснабжения, с установкой газового счетчика, сигнализатора загазованности, отключающих устройств;

- монтаж системы противопожарной сигнализации – установка датчиков;

2.6. Адрес Объекта долевого строительства указан в настоящем договоре согласно проекту. При введении Объекта долевого строительства в эксплуатацию и постановке его на кадастровый учет возможно изменение проектного адреса на почтовый. Стороны особо оговаривают настоящим пунктом такую возможность, подтверждают осведомленность Участника долевого строительства и его согласие.

2.7. Участник долевого строительства уведомлен, что привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется посредством размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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».

2.8. Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. 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»).

2.9. Участник долевого строительства осведомлен и согласен, что на дату заключения настоящего Договора Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, передан в залог \_\_\_\_\_, заключенного между Банком как залогодержателем и Застройщиком как залогодателем, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации ипотеки \_\_\_\_\_.

При этом Застройщик гарантирует, что от \_\_\_\_\_ получены все необходимые согласия на заключение настоящего Договора в соответствии с требованиями Закона №214.

2.10. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на межевание Земельного участка по усмотрению Застройщика и на свободное распоряжение им вновь образованными земельными участками, не имеющими отношения к Многоквартирному дому. Условия, установленные настоящим Договором в отношении Земельного участка, распространяются на Земельный участок под строящимся Многоквартирным домом, образованный в результате межевания.

2.11. Инженерные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), созданные одновременно с возведением многоквартирного жилого дома, расположенные от внешней стены многоквартирного жилого дома до точки

подключения к сетям ресурсоснабжающей организации, а также иные объекты, расположенные в границах земельного участка и предназначенные для обслуживания дома, входят в состав общего имущества собственников помещений дома и подлежат передаче Застройщиком собственникам помещений многоквартирного дома (либо уполномоченной собственниками управляющей компании, либо ТСЖ) после ввода дома в эксплуатацию.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Общая стоимость объекта долевого строительства (цена договора) составляет:

---

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 иных случаев 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 кадастровой деятельности», по сравнению с данными проектной документации, более чем на 5 %, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу за количество квадратных метров, превысивших проектную площадь свыше 5% площади, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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 кадастровой деятельности», по сравнению с данными проектной документации более чем на 5%, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу за количество квадратных метров, уменьшивших проектную площадь свыше 5% площади. Излишне уплаченные денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

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.

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в \_\_\_\_\_ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом

следующего:

Эскроу-агент: \_\_\_\_\_.

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Буран-2».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_.

Срок условного депонирования до 30.09.2026 года, но не более 6 месяцев по истечению срока ввода в эксплуатацию многоэтажного жилого дома указанного в п. 2.4 данного договора.

3.6. Уплата Цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей одновременно или в установленный договором период в безналичном порядке на счет эскроу.

3.7. Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Права и обязанности Застройщика:**

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

4.1.2. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи не позднее 6 (Шести) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока.

4.1.3. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленное предложение от Участника долевого строительства в установленный срок либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

### **4.2. Права и обязанности Участника:**

4.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его

подписания.

4.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора.

4.2.3. Участник 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. В случае заключения договора уступки прав требования Объекта долевого строительства, Участник обязуется письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

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

4.2.5. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом) в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи.

4.2.6. Информировать Застройщика в течение 10 (Десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 11 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

4.2.7. Участник в целях соблюдения правил технической эксплуатации и требований в газовом хозяйстве РФ, обязан заключить договор на сервисное обслуживание газового оборудования с обслуживающей организацией в течение месяца со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.8. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку внутренних помещений Объекта долевого строительства, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

4.2.9. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

4.2.10. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного Управлением по архитектуре и градостроительству, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания (замена облицовочного материала, окраска, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов). Участник долевого строительства обязуется устанавливать наружные блоки кондиционеров только в места, предусмотренные проектом и согласованные с эксплуатирующей организацией.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 4.2.4., п. 5.1 настоящего Договора срок 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, 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 предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст. 20-21 ФЗ № 214.

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

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок не позднее 6 (Шести) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку. Участник долевого строительства обязан осуществить приемку Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.2.4 настоящего Договора.

5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в установленном порядке.

5.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Акта приема-передачи в установленном порядке.

5.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5.6. Подписание Акта приема-передачи не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.



## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. 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.

6.2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным своему выбору, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Застройщик обязуется приступить к устранению выявленных недостатков с момента получения от участника письменного требования. Разумный срок на безвозмездное устранение недостатков не может превышать 45 дней.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

6.5. Гарантийный срок для оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта либо нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства.

6.7. Отсутствие на момент передачи объекта долевого строительства газа, электроэнергии, воды, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве объекта долевого строительства, ввиду того, что в момент получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию он подключен к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, вода, газ, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями. Соответствующие договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, водоснабжение, газоснабжение, энергоснабжение и т.п. заключаются с поставщиками ресурсов после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, после выбора собственниками (будущими собственниками) объектов долевого строительства способа управления многоквартирным домом. Застройщик не может нести ответственность за указанные действия участников долевого строительства многоквартирного дома.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои

обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.4. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Объекта долевого строительства переходят к Участнику долевого строительства.

7.5. В случае нарушения ограничительного условия настоящего Договора на заключение договора уступки права требования (цессии) без предварительного письменного согласия Застройщика, Застройщик вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 50 (Пятьдесят) процентов от суммы долевого взноса, предусмотренного настоящим Договором, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

7.6. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон. В случае подписания между Сторонами такого соглашения Договор считается расторгнутым с момента подписания такого соглашения, и последствия, предусмотренные Законом при одностороннем расторжении Договора, не возникают.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

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

8.4. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

9.1. 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).

9.2. 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.

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

9.4. 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.

9.5. 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.

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

9.7. 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 возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

10.2. 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, определяются дополнительным соглашением.

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

10.4. В случае направления одной стороной другой стороне претензии, мотивированный ответ на данную претензию направляется в течение 30 (Тридцати) дней с даты получения претензии. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке в районном суде г. Астрахани или Арбитражном суде Астраханской области.

10.5. Участник ознакомлен с проектной документацией на многоэтажный жилой дом со всеми внесенными (при их наличии) изменениями.

10.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника, другой экземпляр для Застройщика.

10.7. 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.

10.8. 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  
требование ст.35 СК РФ Участниками  
долевого строительства выполнены.

10.9. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

- План квартиры

### 11. Реквизиты сторон

**«Застройщик»**

**ООО СЗ «Буран-2»**

414024, Астрахань г, ул. Бакинская, строение 90а

ИНН/КПП 3000001377/300001001

ОГРН 1223000002664

р/с 40702810305000007931

Астраханское отделение № 8625 ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000602

БИК 041203602

Генеральный директор ООО СЗ «Буран-2» \_\_\_\_\_/Сайгидмагомедов Ш.А./

**«Участник долевого строительства»**

---

## Приложение №1

**к договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

1. Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося объекта «Многоэтажный жилой дом по адресу: г. Астрахани, Советский район, ул. Трофимова».

### 2. Основные характеристики многоквартирного дома.

Вид	Многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилой дом
Этажность	22-20-18-16 этажей
Общая площадь объекта	32 781,26 кв. м
Общая площадь квартир	20 203,59 кв. м
Конструктивная схема здания	каркас монолитный железобетонный
Материал стен	Наружные: Поризованный керамический блок толщиной 380 мм или монолитный пилон толщиной 250мм, утеплитель толщиной 130мм, облицовочный полуторный кирпич толщиной 120 мм Внутренние: монолитные железобетонные пилоны толщиной 200 мм и 250мм, утеплитель толщиной 100 мм, штукатурка по армированной сетке толщиной 30 мм, поризованный керамический блок толщиной 250 мм, газобетонные блоки толщиной 250 мм и 300 мм; Перегородки: из газобетонного блока 100 мм и красного пустотелого полуторного кирпича 120 мм.
Поэтажные перекрытия	Монолитные сплошные железобетонные плиты толщиной 200 мм
Класс энергетической эффективности здания	«А»
Сейсмичность	По карте «А» - 5 баллов По карте «В» - 5 баллов По карте «С» - 6 баллов

3. План квартиры № \_\_\_\_\_ в соответствии с проектной документацией.

4. Основные характеристики объекта долевого строительства:

Назначение	Жилое помещение
Номер	
Этаж	
Количество жилых комнат	
Спальня	
Холл	
Ванная комната	
Кухня-гостиная	
Лоджия	
Общая площадь	
Общей приведенной площадью	

Генеральный директор ООО СЗ «Буран-2» \_\_\_\_\_ / Сайгидмагомедов Ш.А./

«Участник долевого строительства»:

---

Ф.И.О. полностью, подпись