

г. Астрахань

«\_\_» \_\_\_\_ 202\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Регион-Строй» (ООО СЗ «Регион-Строй»), местонахождение: 414040, Россия, Астраханская область, г.Астрахань, Кировский район, ул.Калинина, д. 47, пом. 3; зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Астрахани «09» марта 2010г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 30 №001181670, выдано по Ленинскому району г.Астрахани «09» марта 2010г.; ОГРН 1103016000493, ИНН 3016062657, КПП 301501001, в лице генерального директора Кунаковой Надежды Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин(-ка) РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора «Стороны», а по отдельности «Сторона», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1.ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Жилой дом –«Многokвартирный жилой дом с двумя нежилыми этажами по ул. Пестеля, 19 в Кировском районе г. Астрахани», строящийся на земельном участке по адресу: Россия, Астраханская область, г.Астрахань, ул.Пестеля, 19, кадастровый номер земельного участка 30:12:010042:451.

Указанный адрес является строительным адресом Жилого дома. По завершению строительства Жилому дому будет присвоен постоянный адрес.

Жилой дом в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- Вид – Многоквартирный дом с двумя нежилыми этажами;
- Общая площадь Жилого дома: – 29680,7 кв.м.;
- Количество этажей: секция А,В-15, секция Б-17;
- Материал наружных стен и каркаса Жилого дома – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
- Класс энергоэффективности – В;
- Класс сейсмостойкости - в соответствии с СП 14.13330.2014 «СНиП II-7-81\*» (приложение А\*) и комплектом карт ОСР-2015 к нему- по карте В-5 баллов, по карте С-6 баллов.

1.1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, имеющие следующие проектные характеристики (далее «Квартира»):

|   |       |
|---|-------|
| <b>Предварительный номер</b> (условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией) |       |
| Секция  |       |
| Подъезд   |       |
| Этаж  |       |
| Назначение  | жилое |
| <b>Площади помещений в составе квартиры, кв.м.</b>  |       |
| Количество комнат   |       |
| Комната   |       |
| <b>Жилая площадь</b>  |       |
| Кухня   |       |
| Общая комната   |       |
| Холл  |       |
| Ванная  |       |
| Лоджия  |       |
| <b>Проектная общая площадь</b>  |       |
| Лоджия с понижающим коэффициентом 0,3/0,5   |       |
| <b>Общая приведенная площадь</b>  |       |

Площади и номер Квартиры, указанные в настоящем пункте, подлежат уточнению после проведения обмеров построенного Жилого дома уполномоченной организацией. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Жилого дома Квартире будет присвоен постоянный номер.

Проектная общая площадь – исчисляется как сумма площадей всех частей Квартиры, за исключением площади холодных помещений (балконов/лоджий).

Общая приведенная площадь - исчисляется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площади холодных помещений: балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно.

Фактическая площадь Квартиры – сумма площадей всех частей Квартиры, включая площади холодных помещений: балконов/лоджий, которая определяется по окончании строительства Жилого дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным организацией, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

При расчете цены настоящего Договора, т.е. размера денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры, используется Общая приведенная площадь Квартиры.

1.1.3. Общее имущество многоквартирного дома - 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, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного 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.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Плановая дата ввода в эксплуатацию Жилого дома – 4 квартал 2024г.

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением внутренних работ в соответствии с **Приложением №1**. Расположение Квартиры в Жилом доме отражено на плане, который прилагается к Договору (**Приложение №2**).

2.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно у него возникает доля в праве собственности на Общее имущество многоквартирного дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

## **3. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

3.1. Разрешение на строительство: №30-RU30301000-29-2022 выдано «31» мая 2022 года Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству муниципального образования «Город Астрахань»; №30-RU30301000-42-2022 выдано «15» июля 2022 года Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству муниципального образования «Город Астрахань»; №30-12-65-2022 выдано «28» сентября 2022 года Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству муниципального образования «Город Астрахань».

3.2. Право частной собственности Застройщика на земельный участок по адресу: Россия, Астраханская область, город Астрахань, ул.Пестеля, 19, кадастровый номер 30:12:010042:451, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области «11» января 2022г. за №30:12:010042:451-30/129/2022-1.

3.3. Проектная декларация Застройщика размещена в единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет: <https://наш.дом.рф>.

3.4. Право собственности Застройщика на земельный участок по адресу: Россия, Астраханская область, город Астрахань, ул.Пестеля, 19, кадастровый номер 30:12:010042:451 обременено залогом в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в обеспечение обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №540B00ASHMF от «10» октября 2022г. Цель предоставления кредитных денежных средств - финансирование затрат на строительство объекта: «Многokвартирный жилой дом с двумя нежилыми этажами по ул.Пестеля, 19 в Кировском районе г.Астрахани».

## **4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (далее – Цена долевого строительства), НДС не облагается.

Цена долевого строительства включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

Цена долевого строительства может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 4.3. Договора. Стороны обязуются произвести все расчеты по Договору до наступления срока подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.2. Оплата Цены долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства с использованием счёта эскроу.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего Договора на счёт эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России», ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 7736010001, юридический адрес: 117312, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, филиал в г.Астрахань: Астраханское отделение №8625 ПАО Сбербанк, место нахождения филиала: 414000, Россия, Астраханская область, г.Астрахань, ул.Кирова, д.41 (далее - «Эскроу-агент») для учёта и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта Участника долевого строительства (Депонента) в счёт уплаты Цены долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №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 счёта эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;

Депонент: \_\_\_\_\_ ФИО;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Регион-Строй»;

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: до \_\_\_\_ года.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены долевого строительства считается исполненной с момента поступления соответствующей суммы денежных средств на счёт эскроу. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену долевого строительства досрочно. При этом депонируемая сумма не может быть внесена на счёт эскроу ранее даты государственной регистрации Договора и позднее даты ввода в эксплуатацию Жилого дома. Если по окончании срока условного депонирования Застройщик получает со счёта эскроу денежные средства в меньшем размере, чем Цена долевого строительства, все расчеты между Участником долевого строительства и Застройщиком осуществляются напрямую между Сторонами. Участник долевого строительства в срок, установленный в соответствующем требовании Застройщика, и в любом случае до передачи ему Квартиры обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику. Оплата Цены долевого строительства путём перечисления денежных средств со счетов в банках за пределами территории РФ не допускается. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счёте эскроу, не начисляются. Стороны договорились, что сверка расчётов по Договору по инициативе Участника долевого строительства может быть произведена один раз в период действия Договора.

За услуги по открытию и обслуживанию счёта эскроу Участник долевого строительства оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Эскроу-агента.

Оплата Цены долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- В течение 3 (трёх) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, до подачи документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе, Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек с использованием номинального счёта Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ИНН 7736249247, ОГРН 1157746652150, КПП 773001001, юридический адрес: 121170, Россия, г.Москва, Кутузовский проспект, д.32, корпус 1), бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек на счёт эскроу осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Участника долевого строительства в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе.

За услуги по осуществлению расчетов с использованием номинального счёта Участник долевого строительства оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Общества с ограниченной ответственностью «Домклик»;

- Оставшиеся денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек вносятся Участником долевого строительства на счёт эскроу в следующие сроки:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек – не позднее \_\_\_\_\_ 20 г. ;

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек – не позднее \_\_\_\_\_ 20 г. ;

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек – не позднее 01.10.2024г.

4.3.Если по результатам обмеров, проведенных уполномоченной организацией, общая приведённая площадь Квартиры изменится на 2% и более по отношению к общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.1.1.2. Договора, то Цена долевого строительства соразмерно изменяется: в случае увеличения площади Цена долевого строительства увеличивается, в случае уменьшения – уменьшается на сумму, определяемую по формуле:  $(A-B) \times C$ , где

«А» - сумма площадей всех частей Квартиры, включая площади холодных помещений: балконов/лоджий (с применением соответствующего понижающего коэффициента) по результатам обмеров, произведенных уполномоченной организацией;

«В» - Общая приведенная площадь Квартиры, указанная в п.1.1.2. Договора;

«С» - цена за один квадратный метр площади Квартиры, применяемая для проведения дополнительных расчетов и равная \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

В случае увеличения Цены долевого строительства Участник долевого строительства обязуется оплатить сумму увеличения (разницу в Цене) в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о фактической общей приведенной площади Квартиры и изменении Цены долевого строительства, но, в любом случае, не позднее дня подписания акта приема-передачи Квартиры.

В случае уменьшения Цены долевого строительства Застройщик обязуется выплатить Участнику долевого строительства сумму уменьшения (разницу в Цене) не позднее дня подписания акта приема-передачи Квартиры.

В случае, если отклонение фактической общей приведенной площади квартиры от проектной составит менее 2%, то изменение Цены долевого строительства не производится.

Обмеры Квартиры производятся до проведения отделочных работ в случае, если таковые предусмотрены Договором. Для определения фактической общей приведенной площади Квартиры применяются данные, официально предоставленные Застройщику уполномоченной организацией, проводящей обмеры Жилого дома.

4.4. Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счёт Цены долевого строительства, на основании статьи 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ на расчётный счёт Участника долевого строительства, реквизиты которого указаны в пункте 11 настоящего Договора.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 Договора.

5.1.2. Своевременно, т.е. в срок, не превышающий 10 календарных дней, письменно уведомлять Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 Договора.

5.1.3. Принять от Застройщика указанную в п. 1.1.2. Договора Квартиру в порядке и в сроки, указанные в разделе 6 Договора.

5.1.4. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.5. За свой счёт осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации Договора и права собственности на Квартиру, включая нотариальное удостоверение документов, оплату государственной пошлины, заказ и получение выписки из ЕГРН на Квартиру.

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

5.1.7. После ввода Жилого дома в эксплуатацию не осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установку сплит-систем в местах, не предусмотренных проектной документацией на Жилой дом, замену окон, производство остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замену облицовочного материала, покраску фасада, его частей, создание, изменение или ликвидацию крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки.

5.1.8. В случае уступки своих права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу предоставить Застройщику 1 (один) подлинный экземпляр соответствующего договора/соглашения об уступке не позднее дня подписания договора/соглашения.

5.1.9. В случае, если на момент заключения настоящего Договора и его государственной регистрации Участник долевого строительства состоит в браке, представить Застройщику 1 (один) подлинный экземпляр нотариально удостоверенного согласия своего супруга(-и) на заключение Договора.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. После выполнения своих обязательств по оплате Цены долевого строительства до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры с письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу.

5.3. Застройщик обязуется:

5.3.1. Осуществить строительство Жилого дома и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

5.3.2. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок не позднее «30» июня 2025г.

Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно.

5.4. Застройщик вправе:

5.4.1. Не передавать (удерживать) Квартиру Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком, включая обязательства по уплате неустойки, штрафов, стоимость восстановительных работ и т.д.

## **6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не менее, чем за 30 календарных дней до наступления срока, указанного в п.5.3.2 Договора, сообщает Участнику долевого строительства о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также о необходимости принятия Квартиры Участником долевого строительства по акту приема-передачи с указанием даты и времени передачи (далее-Сообщение Застройщика). Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Квартиры, в котором Стороны указывают дату передачи, основные характеристики Квартиры, а также иную информацию по усмотрению Сторон.

6.3. Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика, обязан приступить к принятию Квартиры в срок, указанный в данном сообщении.

6.4. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, предусмотренный Сообщением Застройщика, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Сообщением Застройщика, вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). Дата составления одностороннего акта приема-передачи Квартиры считается также и датой передачи ключей. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Жилом доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

6.6. Стороны признают, что приемом Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, газоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, услуг по содержанию дома эксплуатирующей организацией, а также налагает обязательства по оплате этих услуг.

## **7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации на Жилой дом и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Стороны признают, что разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома удостоверяет соответствие законченного строительством Жилого дома предъявляемым к нему требованиям.

7.3. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с даты ввода в эксплуатацию Жилого дома.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с даты ввода в эксплуатацию Жилого дома.

7.5. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

7.6. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации либо вследствие ненадлежащего её ремонта в том числе переустройства, перепланировки, реконструкции, проведенным Участником долевого строительства.

7.7. В случае если Квартира построена с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, Участник долевого строительства вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков в разумный срок ( до 90 дней).

7.8. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры, которые делают её непригодной для использования, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

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

7.10. В рамках Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в Жилом доме (в том числе изменение его этажности и других характеристик), а также в Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. Такие изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены долевого строительства.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. В случае нарушения Участником долевого строительства какого-либо из сроков, указанных в разделе 4 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в разделе 4 Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном уведомительном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.4. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства стоимость восстановительных работ и уплаты штрафа в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости восстановительных работ. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 6 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства за каждый день просрочки.

8.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, Застройщик вправе произвести возврат денежных средств, причитающихся Участнику долевого строительства в связи с расторжением Договора в течение 6 (шести) месяцев со дня его расторжения.

8.6. Застройщик несёт ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы письменно уведомляет другую Сторону.

8.8. В случае, если в период действия договора Застройщиком предъявлялись требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки до наступления срока подписания акта приема-передачи Квартиры.

## **9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Условия Договора распространяются на отношения Сторон с момента его подписания.

9.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объёме денежных средств в соответствии с Договором и подписания акта приема-передачи Квартиры.

9.3. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, такое соглашение оформляется путём подписания двустороннего документа, устанавливающего условия расторжения, размер и порядок возврата денежных средств.

9.4. В случае расторжения договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им по договору денежные средства в порядке и сроки, указанные в соглашении о расторжении Договора.

9.5. При расторжении Договора по любым причинам, денежная сумма, оплаченная Участником долевого строительства в счет Цены долевого строительства за счёт собственных средств, подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные законом и Договором.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Подписанием Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право на обработку представленных персональных данных, в том числе в целях СМС-информирования, а также согласие на предоставление персональных данных в эксплуатирующую Жилой дом организацию, в ресурсоснабжающие организации в целях открытия лицевого счета, необходимых для оплаты коммунальных услуг после ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Квартиры Участнику долевого строительства, в организации, являющиеся владельцами инженерных сетей в целях переоформления договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию наружных и внутренних сетей.

10.2. Подписанием Договора Участник долевого строительства даёт согласие на раздел, преобразование земельного участка с кадастровым номером 30:12:010042:451, присоединение к земельному участку дополнительной площади, в случае, если это потребуется в целях строительства Жилого дома

10.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, Стороны будут стараться урегулировать путём переговоров.

В случае если договоренность при этом не будет достигнута в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке.

10.4. Все изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке и вступают в силу после такой регистрации.

10.5. Договор прочитан Сторонами и содержит весь объём соглашений между сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения Договора.

Участник долевого строительства заявляет, что он в дееспособности не ограничен, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, а также у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о характеристиках Жилого дома и Квартиры, в полном объёме. Условия Договора и его правовые последствия Участнику долевого строительства понятны.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Почтовый адрес Участника долевого строительства для отправки предусмотренных Договором уведомлений, сообщений, контактные телефоны:

тел.: \_\_\_\_\_

**Банковские реквизиты** Участника долевого строительства для безналичного перечисления денежных средств:

Р/с \_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

Банк \_\_\_\_\_

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**Специализированный застройщик**

**«Регион-Строй»**

Юридический адрес: 414040, Астраханская область,

г.Астрахань, ул.Калинина, д. 47, пом. 3

ИНН 3016062657

ОГРН 1103016000493

КПП 301501001

Р/с 40702810605000008193

К/с 3010181050000000602

БИК 041203602

Астраханское отделение №8625 ПАО Сбербанк

Email: [region-stroy30@yandex.ru](mailto:region-stroy30@yandex.ru)

Для оплаты цены договора необходимо указать:

**Назначение платежа**

Оплата по Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

(НДС не облагается).

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Н.А.Кунакова/

МП

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**Перечень внутренних работ в квартире**

**Квартира передается с выполнением следующих видов работ:**

- установка входной двери с замком, без установки межкомнатных дверей;
- остекление оконных блоков стеклопакетами из профиля ПВХ без установки подоконных досок, остекление лоджий (согласно проекту);
- внутренние стены, межкомнатные перегородки и перегородки санузлов, наружные ограждающие конструкции;
- штукатурка стен и межкомнатных перегородок;
- потолки без штукатурных работ;
- устройство цементно-песчаной стяжки полов;
- устройство системы электроснабжения: установка в коридоре на этаже квартирного электрощита с прибором учета электроэнергии, ввод электрических кабелей в квартиру с установкой розеток под электрическую плиту и газовый котёл;
- устройство системы индивидуального отопления (газовый котёл, разводка системы отопления по квартире установкой радиаторов);
- устройство системы водоснабжения с установкой прибора учёта холодной воды и подводкой трубопроводов в санузел и к газовому котлу (без внутриквартирной разводки к сантехническим приборам);
- прокладка стояка канализации (без разводки к сантехническим приборам);
- устройство системы газоснабжения с установкой прибора учёта газа.

Застройщик не выполняет чистовую отделку, установку сантехнических приборов и электрической плиты.

Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности, в том числе установка электрической плиты для приготовления пищи, выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счёт.

Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства заменить строительные материалы и /или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**Специализированный застройщик**  
**«Регион-Строй»**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Н.А.Кунакова/

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

МП



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ЖИЛОМ ДОМЕ**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**Специализированный застройщик**  
**«Регион-Строй»**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Н.А.Кунакова/  
МП

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