

**ДОГОВОР № ДУ- / \_\_\_\_\_  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Астрахань

« \_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РАЗУМ-Зеленые кварталы»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Янборисова Рауиля Рашидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые **«Стороны»**,

руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, 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 Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ),

заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

### 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Договор** – настоящий договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия настоящего договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды, на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участника долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство

1.3. **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.

1.4. **Многоквартирный дом** – «Жилой комплекс по \_\_\_\_\_».

1.5. **«Объект долевого строительства»** – жилое или нежилое помещение, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.6. **«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).

1.7. **Проектная декларация** – свод информации о Застройщике и Многоквартирном доме, размещенный на сайте Застройщика, с последующими изменениями и дополнениями.

1.8. **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.

1.9. **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.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объект долевого строительства в **собственность/общую совместную собственность**.

Основные характеристики объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

Назначение – жилое;

Строительный номер - \_\_\_\_;

Этаж – \_\_\_\_;

Жилых комнат - \_\_\_\_;

Проектная площадь - \_\_\_\_ кв.м., из них вспомогательные помещения - \_\_\_\_\_ кв.м., с учетом понижающего коэффициента помещения - \_\_\_\_\_ кв.м.

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 характеристика объекта долевого строительства приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.1.1. Основанием для заключения данного договора является:

- ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.;

- Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_, выданное Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.;

- Право застройщика на земельный участок с кадастровым номером 30:12:020289:1329 площадью 18030+/-33 кв.м., подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 года. Земельный участок расположен по адресу: Астраханская обл., город Астрахань, ул. Латышева, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования:

\_\_\_\_\_;

- Проектная декларация от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022г. размещена на сайте \_\_\_\_\_ в разделе Меню/Документация;

- Изменения в проектную декларацию, размещенные на сайте \_\_\_\_\_ в разделе Меню/Документация.

2.2. Указанный в договоре адрес объекта является строительным адресом. После сдачи Дома в эксплуатацию ему, в установленном законом порядке, присваивается почтовый адрес.

2.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по передаточному акту при наличии у Застройщика разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

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

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – \_\_\_\_\_ года. Срок передачи квартир Участнику долевого строительства — в течение 6 месяцев после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

2.6. 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».

2.7. Земельный участок, указанный в п. 2.1.1. 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 (ред. от 25.12.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

2.8. Участник долевого строительства осведомлен и согласен, что на дату заключения настоящего Договора Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, передан в залог \_\_\_\_\_ БАНК \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_) на основании Договора ипотеки № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 года, заключенного между Банком как залогодержателем и Застройщиком как

залогодателем, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации ипотеки № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » февраля 2022 года. При этом Застройщик гарантирует, что от «БАНК» получены все необходимые согласия на заключение настоящего Договора в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ.

2.9. Подписывая настоящий Договор, Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) в обеспечение обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве и кредитным организациям (включая банки) Земельного участка, строящегося на нем Жилого Дома и его частей.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Общая стоимость объекта долевого строительства на момент заключения Договора (цена Договора) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается). 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 в иных случаях 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 1,5 кв.м., Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу за количество квадратных метров, превысивших проектную площадь свыше 1,5 кв.м, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены Договора в 3-х дневный срок с момента получения Уведомления от Застройщика любыми средствами связи (почта, телеграмма, смс-сообщение, факс, электронная почта и т.д).

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 1,5 кв.м., Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу за количество квадратных метров, уменьшивших проектную площадь свыше 1,5 кв.м, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены Договора в 3-х дневный срок с момента получения Уведомления от Застройщика любыми средствами связи (почта, телеграмма, смс-сообщение, факс, электронная почта и т.д).

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.

### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. 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:** БАНК (сокращенное наименование \_\_\_\_\_), место нахождения: \_\_\_\_\_; адрес: \_\_\_\_\_; адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РАЗУМ – Зеленые кварталы».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) 00 копеек.

Депонируемая сумма вносится Депонентом на счет эскроу в следующем порядке:

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора долевого участия.

**Срок условного депонирования** – до « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 2.5 настоящего Договора.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: \_\_\_\_\_.

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.

4.2. Депонируемая сумма вносится Депонентом на счет эскроу в следующем порядке:

4.2.1 Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается, подлежит перечислению Участником долевого строительства за счет собственных средств;

4.2.2. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается, подлежит перечислению за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., заключенному в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком (далее – Кредитный договор), в лице \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_), именуемым в дальнейшем Банк.

4.2.3. На основании Кредитного договора Участнику долевого строительства предоставлен кредит в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек на следующих условиях:

- цель кредитования - на оплату цены Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

- срок кредитования - до « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года включительно;

- процентная ставка за пользование кредитом \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) процентов годовых.

4.3. С момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации ее залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

4.3.1. С момента государственной регистрации настоящего договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком.

4.3.2. Последующая ипотека Объекта долевого строительства, иное его обременение, отчуждение, самовольные перепланировка и (или) переустройство Объекта долевого строительства могут быть осуществлены Участником долевого строительства только с предварительного письменного согласия Банка.

4.4. Факт оплаты Участником долевого строительства Цены Договора подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

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

5.1.2. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.3. Застройщик обеспечивает передачу Участнику объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи в течение 6 месяцев после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семи) банковских дней с момента его подписания.

5.2.2. Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора.

5.2.3. Участник долевого строительства 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.

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

5.2.5. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного 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.

5.2.6. Участник долевого строительства до момента подписания акта приема-передачи не вправе производить без письменного согласия Застройщика любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производить перепланировку Квартиры, мест общего пользования, демонтаж коробов под сплит-системы в местах предусмотренных проектом и монтаж коробов под сплит-системы в местах не предусмотренных проектом, устанавливать какие-либо ограждения, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки; выполнять работы, влекущие изменение конструкции пола, нарушающие установленные нормы звукоизоляции; выполнять любые работы, влекущие изменение фасада Многоквартирного дома, в том числе: установка кондиционера, сплит-систем, замена окон, производство остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также любые иные работы, выполнение которых предварительно не согласовано с Застройщиком и влечет изменение проектных решений.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

5.2.7. Участник долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: перепланировка мест общего пользования, установка кондиционеров, сплит-систем в местах не предусмотренных проектом, демонтаж и монтаж коробов под сплит-системы в местах не предусмотренных проектом, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для данного Многоквартирного дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что проектная и разработанная на ее основе документация для строительства Объекта, в том числе и инженерные решения, являются объектами авторского права, и обязуется не нарушать авторские права и не производить без разрешения Застройщика любые действия, которые могут повлечь изменение архитектурных решений и фасада Объекта, а также концепции использования земельных участков, выделенных для озеленения территорий Объекта.

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

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок в течение 6 месяцев после получения Застройщиком Разрешения на ввод дома в эксплуатацию, но не позднее 7 рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. При этом передача Участнику объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или по истечению двухмесячного срока со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче, дня возникновения у Застройщика права на подписание одностороннего передаточного акта.

6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора (с учетом п.3.2.,3.3. Договора) и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или подписания Застройщиком одностороннего передаточного акта.

6.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным Законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6.6. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому, при условии наличия таких несоответствий.

6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 6.1. настоящего Договора срок в порядке, установленном пунктом 5.2.4. настоящего Договора 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, в связи с неудачной попыткой вручения, 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 предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. 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.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

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

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта в том числе переустройств, перепланировок, проведенного самим Участником долевого строительства.

7.7. В случае если Многоквартирный дом построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, Участник долевого строительства вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения Цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

7.9. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства понимается непригодность его в целом, либо каких-либо из его 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», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

7.10. В случае, если Объект долевого строительства, подлежащий передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 7.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать: - безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами; - соразмерного уменьшения цены Договора; - возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков Объекта долевого строительства.

7.11. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику объекта долевого строительства, установленных п. 6 настоящего Договора, Участник долевого строительства имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.12. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.13. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.14. 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 по соглашению сторон с момента подписания такого соглашения, последствия, предусмотренные Законом при одностороннем расторжении, не возникают.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке 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 вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной 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, определяется дополнительным соглашением.

10.3. Приложение № 1 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

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

10.6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 11 настоящего Договора. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение 1-го месяца, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке в районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области.

10.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр Участнику долевого строительства, один экземпляр Застройщику.

10.8. 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.

10.9. 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 **в зарегистрированном браке состоит / не состоит.**

## 11. АДРЕСА СТОРОН

11.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

11.2. Реквизиты Сторон:

**Участник долевого строительства:**

**ФИО**, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_,

паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код

подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_

**Адрес для направления писем Участнику:** г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_

**Контактный телефон Участника:** \_\_\_\_\_ **E-mail:** \_\_\_\_\_

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РАЗУМ-Зеленые кварталы»**

414056, г. Астрахань, ул. Латышева, д. 16 «А»

ОГРН 1203000003491, ИНН/КПП 3019028647/301901001

Астраханское отделение № 8625 ПАО «Сбербанк России»

к/с 3010181050000000602, БИК 041203602, р/с № 40702810505000000288

Адрес для направления писем Застройщику: 414056, г. Астрахань, ул. Латышева, д. 16 «А»

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**  
**ООО СЗ «РАЗУМ-Зеленые кварталы»**

**Участник долевого строительства**

**Приложение № 1**

к Договору № ДУ- \_\_\_/\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**План, комплектация и характеристики объекта долевого строительства**

**Вставить нужный план «с ремонтом» и «без ремонта»**

**План объекта долевого строительства на этаже:**

**Позтажный план «расположение квартиры на этаже»**

**Предварительный план объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией**

**Вид Планировки**

**Характеристики объекта долевого строительства согласно проектной документации**

Строительный номер жилого помещения – \_\_\_\_\_;

Всего этажей в многоквартирном доме – \_\_\_\_\_;

Общая площадь квартир: \_\_\_\_\_ кв.м.;

Конструкция наружных стен – многослойная теплоэффективная, железобетонный каркас с облицовкой керамогранитом первого нежилого этажа и междуэтажного пространства и облицовочным керамическим кирпичом Кр-л-пу 250 x 120 x 65/1 НФ/100/1 , 4/ 50 /ГОСТ 530 - 2012, толщиной 120 мм, на цементно-песчаном растворе М 75 (выше лежащих этажей), внутренняя верста из газобетонных блоков D500 B2.5 F100 ГОСТ 31360 -2007, толщиной 200 -250 мм). Межквартирные стены – два слоя кирпичной кладки толщиной по 120 мм Кр-р-по250x120x88/1НФ/100/2,0/50/ ГОСТ 530- 2012, на цементно-песчаном растворе М75 с прокладкой звукоизоляционного материала из минераловатных плит группы НГ «ТЕХНОВЕНТ Стандарт» ТУ 5762-043-17925162-2006 (или аналог), толщиной 30 мм. Внутренние перегородки в квартирах - гипсовые пазогребневые плиты по ГОСТ 6428-83, толщиной 80 мм; в санузлах и ванных комнатах перегородки из красного пустотелого кирпича Кр-р-по 250x120x88/1НФ/100/2,0/50/ГОСТ 530-2012 на растворе М-75, толщиной 120 мм.;

Класс энергоэффективности Объекта: А (Очень высокий);

Сейсмостойкость: карта В – 5 баллов, С - 6 баллов

Назначение объекта долевого строительства – (жилое/нежилое помещение),

Этаж, на котором расположен объект долевого строительства – \_\_\_\_\_;

Количество комнат в помещении – \_\_\_\_\_, проектная площадь - \_\_\_\_\_ кв.м., из них вспомогательные помещения - \_\_\_\_\_ кв.м., с учетом понижающего коэффициента помещения - \_\_\_\_\_ кв.м.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик  
ООО СЗ «РАЗУМ-Зеленые кварталы»**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/Янборисов Р.Р./

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