

ТИПОВОЙ ДОГОВОР № ДУ__ / __ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (БЕЗ ОТДЕЛКИ, БЕЗ РАССРОЧКИ ПЛАТЕЖА)

г. Астрахань

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер» (ООО СЗ «Тайгер»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя по доверенности Джангалиева Армана Ахонхановича, 19.09.1990 г.р., паспорт 1210 348632 выдан 19.10.2010 ОУФМС России по Астраханской области в Кировском районе гор. Астрахани, проживающего по адресу: гор. Астрахань, ул.Куликова, д.13 к.3, кв. 81, действующего на основании доверенности 30 АА1305981 от 17.01.2023, удостоверенной Богатовой Еленой Алексеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Чигаровой Нины Николаевны, нотариальный округ «город Астрахань», Зарегистрировано в реестре: № 30/43-Н/30-2023-3-65, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, вместе 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 о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. «Дом» – Жилой многоквартирный 24-этажный дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по ул. Савушкина в Ленинском районе г. Астрахани («Группа жилых домов по ул. Савушкина в г. Астрахани. Прогресс 2.0. 1 этап», коммерческое наименование Первый дом ЖК «ПИПЛ»).

1.2. «Объект долевого строительства» или «Объект» - жилое помещение (квартира) или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома и входящее в состав указанного многоквартирного Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. «Общая проектная площадь Объекта долевого строительства» или «Общая проектная площадь Объекта» – общая площадь объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений, в том числе: жилых комнат, кухонь, санузлов и

прочих помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий и/или балконов и/или площади террас с применением понижающего коэффициента согласно действующего законодательства. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства указана в Приложении № 1 к настоящему договору,

1.4. «Общая площадь Объекта» или «Общая площадь Объекта долевого строительства» - площадь, подлежащая включению в Единый государственный реестр недвижимости при проведении кадастрового учета после ввода объекта в эксплуатацию; указывается в выписке ЕГРН без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м., жилой многоквартирный дом (далее – «Дом»), расположенный по строительному адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Савушкина, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, условный № по проекту ___ (План и характеристика объекта долевого строительства, план его расположения на этаже приводятся в Приложении № 1 к настоящему договору), а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объект долевого строительства в собственность.

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.

2.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.3. Основанием для заключения данного договора является:

- Разрешение на строительство № 30-12-03-2023, выданное администрацией муниципального образования «Город Астрахань» 13.01.2023 г.;

- Право аренды Застройщика на земельный участок, с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Астраханская область, г Астрахань, р-н Ленинский, ул. Савушкина, на основании договора аренды недвижимого имущества № 325 от «18» мая 2021 г., Дополнительного соглашения к нему №2 от «23» августа 2022 года, заключенного с АО «ПРОГРЕСС»;

- Проектная декларация № 30-000237, размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф> в соответствии со ст. 23.3 Закона 214-ФЗ ;

2.4. Указанный в договоре адрес Объекта является строительным адресом. После

сдачи Дома в эксплуатацию ему, в установленном законом порядке, присваивается почтовый адрес.

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 2 квартал 2025 года. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства составляет 6 (шесть) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.6. Качественное состояние, в котором Объект передается Застройщиком Участнику долевого строительства, определяется согласно проектной документации.

Информация о застройщике и проекте строительства приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф>.

2.7. До подписания настоящего договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся застройщиком жилому дому, в том числе проектной документацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, первичным разрешением на строительство и выданным в результате изменений проекта (в случае наличия такового), правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов.

2.8. Земельный участок, указанный в п. 2.1. 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»).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; электронная почта Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: {Покупатель ФИО};

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в срок, предусмотренный п.3.4 настоящего договора.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации 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.

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

3.4. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей в установленный договором период в безналичном порядке на счет эскроу. Срок уплаты цены договора - не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

3.5. В Цену договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.6. Если по результатам кадастровых работ будет выявлено, что Общая площадь Объекта долевого строительства (с учетом балконов и/или лоджий и/или террас с применением понижающего коэффициента) отличается от Общей проектной площади более чем на 1,5 кв.м., то, по заявлению соответствующей Стороны, Цена Договора подлежит перерасчету без заключения дополнительного соглашения.

Сумма доплаты или возврата рассчитывается как разница между Общей площадью Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ (при этом площади балконов и/или лоджий и/или террас учитываются с применением соответствующего понижающего коэффициента) и Общей проектной площадью Объекта, умноженная на стоимость одного квадратного метра. Стоимость одного квадратного метра для целей настоящего пункта определяется путем деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь Объекта.

При этом стоимость одного квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого строительства определяется исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п.3.1 договора Цены Договора.

Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что Общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась, либо изменилась в пределах не более 5 % (Пяти процентов) от указанной в п.2.1 настоящего Договора.

3.7. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства Застройщик, а в случае увеличения – Участник долевого строительства обязуется выплатить другой Стороне разницу Цены Договора, соответствующую изменению Общей площади Объекта долевого строительства, определяемую в соответствии с п. 3.6 Настоящего договора.

3.8. Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика. Застройщик производит возврат разницы Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты.

3.9. Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 Гражданского кодекса РФ.

3.10. Указание в технической документации на изменение площади Объекта долевого строительства на основании (с учетом) использования понижающих коэффициентов не является основанием для применения Сторонами п.3.6., 3.7 настоящего договора, поскольку применение понижающих коэффициентов уже учтено при определении Цены договора согласно п.3.1.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных договором.

4.1.2. 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, вводу его в эксплуатацию.

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

4.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта

приема-передачи после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем Договоре срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 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).

4.1.6. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции, иное оборудование, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым площадям. Инженерные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), расположенные в границах земельного участка и не относящиеся к общему имуществу собственников жилья, за исключением магистральных сетей, одновременно с передачей Объекта долевого строительства передаются Участникам долевого строительства после ввода объекта в эксплуатацию с целью дальнейшей передачи в муниципальную собственность. Настоящим Участник подтверждает, что осведомлен о намерении Застройщика осуществлять строительство еще 4-х многоквартирных домов на смежных участках в рамках строительства ЖК ПИПЛ, и дает согласие Застройщику на подключение ко всем инженерным сетям, находящимся на участке с кадастровым номером 30:12:020292:4481.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

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

4.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. 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 передачи Объекта, указанной Застройщиком в уведомлении (сообщении) от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, адресованном Участнику.

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), договоры на поставку соответствующих коммунальных ресурсов – с ресурсоснабжающими организациями в течение 1 месяца 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 12 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. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику после ввода в эксплуатацию жилого дома, Участник обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данному Объекту и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества Объекта. Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Участником с даты подписания Передаточного акта Объекта до даты заключения Участником договора на обслуживание Объекта с Управляющей компанией и/или иной эксплуатирующей организацией. Срок платежа – 5 (пять) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком.

4.2.8. В случае заключения Застройщиком договора целевого кредита на строительство многоквартирного жилого дома, предусмотренного п.4 ст.2 Закона 214-ФЗ, с банком иным, нежели тот, в котором у Участника открыт счет эскроу, (здесь и далее «Новый банк»), Участник обязуется заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему договору, предусматривающее открытие аналогичного счета эскроу на имя Участника в Новом банке, подать соответствующее заявление на открытие счета эскроу на свое имя в Новом банке, подать в ПАО Сбербанк заявление на закрытие счета эскроу Участника и на перевод денежных средств, находящихся на его счете эскроу в ПАО Сбербанк, на новый счете эскроу Участника в Новом банке. Участника обязан произвести вышеуказанные действия в течение 5 дней с момента уведомления Застройщиком об их необходимости.

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. При этом Участник долевого строительства отвечает за действия работников ремонтной бригады, производящей ремонт в его Объекте долевого строительства, как за свои собственные.

4.2.10. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям государственных органов, осуществляющих надзор за соблюдением пожарных норм, будет возложена на Участника долевого строительства.

4.3. Права Застройщика:

4.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 4.2.4. 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 завершении строительства и 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 со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства,.

С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, риск случайной гибели Объекта долевого строительства и бремя его содержания признаются перешедшими к Участнику, начинается течение гарантийного срока, Участник самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану Жилого дома.

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.

4.3.3. Застройщик вправе в любое время и по своему усмотрению вносить изменения в проектную документацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе архитектурные, структурные изменения, заменить строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилого дома в целом и объект долевого участия в частности будут отвечать требованиям настоящего договора и действующим нормативам в области строительства.

4.3.4. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику и не передавать его последнему до момента исполнения Участником своего обязательства по оплате Цены договора, в случае, если в срок, предусмотренный договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника имеется просроченная задолженность по Договору. В указанном случае Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки за

просрочку передачи Объекта долевого строительства.

4.3.5. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно.

4.3.6. Застройщик вправе передавать в ресурсоснабжающие организации показания приборов учета, установленные внутри Объекта и/или относящиеся к потребляемому внутри Объекта коммунальному ресурсу, в том числе и после передачи Объекта Участнику, для чего Участник предоставляет Застройщику соответствующий доступ.

4.4. Права Участника долевого строительства:

4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21, 23,3 Закона 214-ФЗ.

4.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту 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 при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим разделом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. 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.

5.3. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты передачи Объекта, указанной Застройщиком в уведомлении (сообщении) от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, адресованном Участнику.

5.4. До подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

5.5. Стороны соглашаются с тем, что незначительные устранимые недостатки Объекта долевого строительства в пределах отклонений, допускаемых техническими регламентами и иными обязательными нормативными документами (в том числе мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий и иные дефекты), а также расхождения по площади помещений Объекта между данными БТИ и обмерами Участником, не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта о передаче Объекта долевого строительства,

поскольку наличие данных недостатков не является препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по назначению.

5.6. При отказе Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства по причине несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан письменно обосновать причины отказа, указав, в том числе, какие именно требования нормативных документов нарушены (со ссылкой на пункт нормативного документа и/или проектной документации). В противном случае отказ Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства будет считаться необоснованным, что дает Застройщику основание воспользоваться правом, предусмотренным пунктом 4.3.1. настоящего Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его условиям договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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 передачи его Участнику.

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. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства.

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. 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», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

6.6. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

6.7. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного периода, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность застройщик, должны быть устранены застройщиком в течение 60 (шестьдесят) рабочих дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок не будет предложен застройщиком и согласован с Участником в акте о выявленных недостатках.

6.8. 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 его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства и/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.

6.9. В связи с проектировочными особенностями жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос или разбор перегородок, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; демонтаж несущих конструкций, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; и иные любые изменения квартиры, связанные с отступлением от проекта без получения разрешения уполномоченного муниципального органа. Не допускаются работы, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида Дома) и затрагивающие права третьих лиц, в том числе установка сплит-систем 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. Такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений жилого дома, контролирующими органами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом 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 настоящей частью 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 такому договору.

7.4. 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 1 (одного) процента от цены договора, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

7.5. В случае нарушения срока, предусмотренного п. 4.2.5. настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 0,01 (одной сотой) процента от цены договора за каждый день просрочки исполнения данной обязанности.

7.6. В случае нарушения срока, предусмотренного п. 4.2.8. настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 0,1 (одной десятой) процента от цены договора за каждый день просрочки исполнения данной обязанности.

7.7. В случае нарушения Участником обязанности по уведомлению Застройщика, предусмотренной п. 4.2.3. настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 0,5 (пяти десятых) процента от цены договора.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства,

подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся, если иное не установлено настоящим договором.

8.2. Право владения и пользования Объектом долевого строительства, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.4. В случае, если Цена Договора на момент передачи Объекта долевого строительства Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Законом 214-ФЗ.

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

9.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. 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).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, специальные военные операции и связанные с ними мобилизационные мероприятия, блокады, запрещения, бездействие уполномоченного органа власти, приведшие к нарушению исполнения условий Договора, а также изменения действующего законодательства.

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

10.4. 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.

10.5. 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.

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

10.7. 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.

10.8. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика <https://tigerltd.ru/>.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

11.2. 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.

11.3. Приложение № 1 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

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

11.5. Стороны договорились о том, что любые сообщения/ уведомления, приглашения на осмотр квартиры после устранения дефектов (за исключением сообщения о завершении строительства) будут направляться Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты и/или посредством отправки СМС-сообщений и/или сообщений в мессенджере Whatsapp на номер телефона Участника, указанный в разделе 12 договора.

Настоящим стороны подтверждают, что направление сторонами друг другу сообщений, документов и информации до момента обмена оригиналами, посредством электронной

почты и WhatsApp Messenger, имеет для сторон юридическую силу.

11.6. 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 с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 12 настоящего Договора. 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 Ленинском районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области, в зависимости от субъектного состава участников судебного процесса.

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

11.8. Настоящим Участник заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.02.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

11.9. 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.

11.10. Договор участия в долевом строительстве, подписанный оттиском факсимильного воспроизведения подписи уполномоченного лица Застройщика с помощью средств механического копирования (факсимиле), будет иметь равную юридическую силу, как при подписании договора участия в долевом строительстве собственноручной подписью уполномоченного лица Заказчика.

11.11. Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. В случае изменения Участником долевого строительства своего адреса местонахождения (для юридических лиц), адреса регистрации (для физических лиц), почтового адреса (для юридических и физических лиц) или банковских реквизитов, указанных в п. 12.2. в момент заключения Договора, Участник долевого строительства обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких изменений уведомить об этом Застройщика в письменном виде путем направления заказного письма с уведомлением о вручении.

12.2. Реквизиты Сторон:

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»

ИНН 3017064343

КПП 301901001

ОГРН 1103017001845

ОКПО 66696457 Тайгер

414056, Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Савушкина, д.6, корп.7, пом.027, каб.3

р/сч 40702810005000000856 в отделении

№8625 Сбербанка России г. Астрахань

БИК 041203602

к/сч 30101810500000000602

Представитель по доверенности

_____ / Джангалиев А. А.

«Участник долевого строительства»

_____, _____.____.____ года рождения, паспорт

_____ номер _____ выдан

_____.____.____

_____, проживающий по адресу: _____

_____ / _____

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА
№ ДУ ___ / ___ от «___» _____ 202__ г.

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА

Адрес объекта:

Этаж	№ объекта по проекту	Кол-во комнат	Общая проектная площадь кв.м.	Вид объекта (квартира/кладовая/нежилое помещение)	Назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое)

Экспликация помещений

№ комнаты	Наименование помещений	Общая площадь	Жилая	Подсобная	Площадь лоджий, балконов
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
	ИТОГО				
8					
	ИТОГО с учетом летних помещений				

План объекта долевого строительства на этаже:

Поэтажный план «расположение объекта на этаже»

Предварительный план объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией

Вид Планировки

Строительный адрес: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Савушкина

Всего этажей в многоквартирном доме – 24;

Общая площадь квартир: 11 171, 43 кв.м.;

Общая площадь Дома: 15 155,89 кв.м.;

Конструкция наружных стен – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий - Монолитные железобетонные

Класс энергетической эффективности здания нормальный «С+»

Сейсмостойкость: В – 5 баллов

ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»

«Участник долевого строительства»

Представитель по доверенности

_____ /Джангалиев А. А.

_____ / _____

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
№ ДУ ___ / ___ от «___» _____ 202__ г.

СОГЛАСИЕ

**участника долевого строительства
на изменение характеристик земельного участка по ул.
г. Астрахани с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м.**

1. Характеристики земельного участка, расположенного по ул. Савушкина в Ленинском районе

г. Астрахани с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м., могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства.

2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего договора долевого участия и п. 1 настоящего Согласия, когда такое изменение связано с разделом земельного участка по усмотрению Застройщика, разделом участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом (Объектами), в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, установление сервитутов.

3. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1. Настоящего Согласия, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на расторжение договора аренды недвижимого имущества № 325 от «18» мая 2021 г., на регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового Участника долевого строительства не требуется.

4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение

вида разрешенного использования земельного участка. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора и в п.1 настоящего Согласия, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем Приложении. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего Согласия распространяются на Нового Участника долевого строительства.

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»

«Участник долевого строительства»

Представитель по доверенности

_____ /Джангалиев А. А.

_____ / _____

ТИПОВОЙ ДОГОВОР № ДУ__ / __ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (БЕЗ ОТДЕЛКИ, С РАССРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА)

г. Астрахань

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер» (ООО СЗ «Тайгер»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя по доверенности Джангралиева Армана Ахонхановича, 19.09.1990 г.р., паспорт 1210 348632 выдан 19.10.2010 ОУФМС России по Астраханской области в Кировском районе гор. Астрахани, проживающего по адресу: гор. Астрахань, ул. Куликова, д.13 к.3, кв. 81, действующего на основании доверенности 30 АА1305981 от 17.01.2023, удостоверенной Богатовой Еленой Алексеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Чигаровой Нины Николаевны, нотариальный округ «город Астрахань», Зарегистрировано в реестре: № 30/43-Н/30-2023-3-65, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, вместе 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 о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. «Дом» – Жилой многоквартирный 24-этажный дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по ул. Савушкина в Ленинском районе г. Астрахани («Группа жилых домов по ул. Савушкина в г. Астрахани. Прогресс 2.0. 1 этап», коммерческое наименование Первый дом ЖК «ПИПЛ»).

1.2. «Объект долевого строительства» или «Объект» - жилое помещение (квартира) или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома и входящее в состав указанного многоквартирного Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. «Общая проектная площадь Объекта долевого строительства» или «Общая проектная площадь Объекта» – общая площадь объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений, в том числе: жилых комнат, кухонь, санузлов и

прочих помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий и/или балконов и/или площади террас с применением понижающего коэффициента согласно действующего законодательства. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства указана в Приложении № 1 к настоящему договору,

1.4. «Общая площадь Объекта» или «Общая площадь Объекта долевого строительства» - площадь, подлежащая включению в Единый государственный реестр недвижимости при проведении кадастрового учета после ввода объекта в эксплуатацию; указывается в выписке ЕГРН без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м., жилой многоквартирный дом (далее – «Дом»), расположенный по строительному адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Савушкина, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, условный № по проекту [REDACTED] (План и характеристика объекта долевого строительства, план его расположения на этаже приводятся в Приложении № 1 к настоящему договору), а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объект долевого строительства в собственность.

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.

2.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.3. Основанием для заключения данного договора является:

- Разрешение на строительство № 30-12-03-2023, выданное администрацией муниципального образования «Город Астрахань» 13.01.2023 г.;

- Право аренды Застройщика на земельный участок, с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Астраханская область, г Астрахань, р-н Ленинский, ул. Савушкина, на основании договора аренды недвижимого имущества № 325 от «18» мая 2021 г., Дополнительного соглашения к нему №2 от «23» августа 2022 года, заключенного с АО «ПРОГРЕСС»;

- Проектная декларация № 30-000237, размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф> в соответствии со ст. 23.3 Закона 214-ФЗ ;

2.4. Указанный в договоре адрес Объекта является строительным адресом. После

сдачи Дома в эксплуатацию ему, в установленном законом порядке, присваивается почтовый адрес.

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 2 квартал 2025 года. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства составляет 6 (шесть) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.6. Качественное состояние, в котором Объект передается Застройщиком Участнику долевого строительства, определяется согласно проектной документации.

Информация о застройщике и проекте строительства приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф>.

2.7. До подписания настоящего договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся застройщиком жилому дому, в том числе проектной документацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, первичным разрешением на строительство и выданным в результате изменений проекта (в случае наличия такового), правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов.

2.8. Земельный участок, указанный в п. 2.1. 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»).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; электронная почта Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: {Покупатель ФИО};

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в срок, предусмотренный п.3.4 настоящего договора.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации 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.

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

3.4. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей в установленный договором период в безналичном порядке на счет эскроу.

Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора;

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником не позднее «__» _____ 202__ года;

3.5. В Цену договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.6. Если по результатам кадастровых работ будет выявлено, что Общая площадь Объекта долевого строительства (с учетом балконов и/или лоджий и/или террас с применением понижающего коэффициента) отличается от Общей проектной площади более чем на 1,5 кв.м., то, по заявлению соответствующей Стороны, Цена Договора подлежит перерасчету без заключения дополнительного соглашения.

Сумма доплаты или возврата рассчитывается как разница между Общей площадью Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ (при этом площади балконов и/или лоджий и/или террас учитываются с применением

соответствующего понижающего коэффициента) и Общей проектной площадью Объекта, умноженная на стоимость одного квадратного метра. Стоимость одного квадратного метра для целей настоящего пункта определяется путем деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь Объекта.

При этом стоимость одного квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого строительства определяется исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п.3.1 договора Цены Договора.

Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что Общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась, либо изменилась в пределах не более 5 % (Пяти процентов) от указанной в п.2.1 настоящего Договора.

3.7. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства Застройщик, а в случае увеличения – Участник долевого строительства обязуется выплатить другой Стороне разницу Цены Договора, соответствующую изменению Общей площади Объекта долевого строительства, определяемую в соответствии с п. 3.6 Настоящего договора.

3.8. Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика. Застройщик производит возврат разницы Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты.

3.9. Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 Гражданского кодекса РФ.

3.10. Указание в технической документации на изменение площади Объекта долевого строительства на основании (с учетом) использования понижающих коэффициентов не является основанием для применения Сторонами п.3.6., 3.7 настоящего договора, поскольку применение понижающих коэффициентов уже учтено при определении Цены договора согласно п.3.1.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных договором.

4.1.2. 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, вводу его в эксплуатацию.

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

4.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем Договоре срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 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).

4.1.6. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции, иное оборудование, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым площадям. Инженерные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), расположенные в границах земельного участка и не относящиеся к общему имуществу собственников жилья, за исключением магистральных сетей, одновременно с передачей Объекта долевого строительства передаются Участникам долевого строительства после ввода объекта в эксплуатацию с целью дальнейшей передачи в муниципальную собственность. Настоящим Участник подтверждает, что осведомлен о намерении Застройщика осуществлять строительство еще 4-х многоквартирных домов на смежных участках в рамках строительства ЖК ПИПЛ, и дает согласие Застройщику на подключение ко всем инженерным сетям, находящимся на участке с кадастровым номером 30:12:020292:4481.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

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

4.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. 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 передачи Объекта, указанной Застройщиком в уведомлении (сообщении) от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, адресованном Участнику.

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), договоры на поставку соответствующих коммунальных ресурсов – с ресурсоснабжающими организациями в течение 1 месяца 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 12 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. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику после ввода в эксплуатацию жилого дома, Участник обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данному Объекту и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества Объекта. Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Участником с даты подписания Передаточного акта Объекта до даты заключения Участником договора на обслуживание Объекта с Управляющей компанией и/или иной эксплуатирующей организацией. Срок платежа – 5 (пять) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком.

4.2.8. В случае заключения Застройщиком договора целевого кредита на строительство многоквартирного жилого дома, предусмотренного п.4 ст.2 Закона 214-ФЗ, с банком иным, нежели тот, в котором у Участника открыт счет эскроу, (здесь и далее «Новый банк»), Участник обязуется заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему договору, предусматривающее открытие аналогичного счета эскроу на имя Участника в Новом банке, подать соответствующее заявление на открытие счета эскроу на свое имя в Новом банке, подать в ПАО Сбербанк заявление на закрытие счета эскроу Участника и на перевод денежных средств, находящихся на

его счете эскроу в ПАО Сбербанк, на новый счет эскроу Участника в Новом банке. Участник обязан произвести вышеуказанные действия в течение 5 дней с момента уведомления Застройщиком об их необходимости.

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. При этом Участник долевого строительства отвечает за действия работников ремонтной бригады, производящей ремонт в его Объекте долевого строительства, как за свои собственные.

4.2.10. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям государственных органов, осуществляющих надзор за соблюдением пожарных норм, будет возложена на Участника долевого строительства.

4.3. Права Застройщика:

4.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 4.2.4. 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 завершении строительства и 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 со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства,

С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, риск случайной гибели Объекта долевого строительства и бремя его содержания признаются перешедшими к Участнику, начинается течение гарантийного срока, Участник самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану Жилого дома.

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.

4.3.3. Застройщик вправе в любое время и по своему усмотрению вносить изменения в проектную документацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе архитектурные, структурные изменения, заменить строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилого дома в целом и объект долевого участия в частности будут отвечать требованиям настоящего договора и действующим нормативам в области строительства.

4.3.4. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику и не передавать его последнему до момента исполнения

Участником своего обязательства по оплате Цены договора, в случае, если в срок, предусмотренный договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника имеется просроченная задолженность по Договору. В указанном случае Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки за просрочку передачи Объекта долевого строительства.

4.3.5. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно.

4.3.6. Застройщик вправе передавать в ресурсоснабжающие организации показания приборов учета, установленные внутри Объекта и/или относящиеся к потребляемому внутри Объекта коммунальному ресурсу, в том числе и после передачи Объекта Участнику, для чего Участник предоставляет Застройщику соответствующий доступ.

4.4. Права Участника долевого строительства:

4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21, 23,3 Закона 214-ФЗ.

4.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту 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 при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим разделом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. 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.

5.3. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты передачи Объекта, указанной Застройщиком в уведомлении (сообщении) от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, адресованном Участнику.

5.4. До подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

5.5. Стороны соглашаются с тем, что незначительные устранимые недостатки Объекта долевого строительства в пределах отклонений, допускаемых техническими регламентами и иными обязательными нормативными документами (в том числе мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит

перекрытий и иные дефекты), а также расхождения по площади помещений Объекта между данными БТИ и обмерами Участником, не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, поскольку наличие данных недостатков не является препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по назначению.

5.6. При отказе Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства по причине несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан письменно обосновать причины отказа, указав, в том числе, какие именно требования нормативных документов нарушены (со ссылкой на пункт нормативного документа и/или проектной документации). В противном случае отказ Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства будет считаться необоснованным, что дает Застройщику основание воспользоваться правом, предусмотренным пунктом 4.3.1. настоящего Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его условиям договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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 передачи его Участнику.

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. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства.

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. 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», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

6.6. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

6.7. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного периода, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность застройщик, должны быть устранены застройщиком в течение 60 (шестьдесят) рабочих дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок не будет предложен застройщиком и согласован с Участником в акте о выявленных недостатках.

6.8. 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 его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства и/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.

6.9. В связи с проектировочными особенностями жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос или разбор перегородок, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; демонтаж несущих конструкций, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; и иные любые изменения квартиры, связанные с отступлением от проекта без получения разрешения уполномоченного муниципального органа. Не допускаются работы, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида Дома) и затрагивающие права третьих лиц, в том числе установка сплит-систем 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. Такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений жилого дома, контролирующими органами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом 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 настоящей частью 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 такому договору.

7.4. 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 1 (одного) процента от цены договора, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

7.5. В случае нарушения срока, предусмотренного п. 4.2.5. настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 0,01 (одной сотой) процента от цены договора за каждый день просрочки исполнения данной обязанности.

7.6. В случае нарушения срока, предусмотренного п. 4.2.8. настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 0,1 (одной десятой) процента от цены договора за каждый день просрочки исполнения данной обязанности.

7.7. В случае нарушения Участником обязанности по уведомлению Застройщика, предусмотренной п. 4.2.3. настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 0,5 (пяти десятых) процента от цены договора.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся, если иное не установлено настоящим договором.

8.2. Право владения и пользования Объектом долевого строительства, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.4. В случае, если Цена Договора на момент передачи Объекта долевого строительства Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Законом 214-ФЗ.

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

9.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. 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).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, специальные военные операции и связанные с ними мобилизационные мероприятия, блокады, запрещения, бездействие уполномоченного органа власти, приведшие к нарушению исполнения условий Договора, а также изменения действующего законодательства.

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

10.4. 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.

10.5. 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.

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

10.7. 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.

10.8. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика <https://tigerltd.ru/>.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

11.2. 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.

11.3. Приложение № 1 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

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

11.5. Стороны договорились о том, что любые сообщения/ уведомления, приглашения на осмотр квартиры после устранения дефектов (за исключением сообщения о завершении строительства) будут направляться Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты и/или посредством отправки СМС-

сообщений и/или сообщений в мессенджере Whatsapp на номер телефона Участника, указанный в разделе 12 договора.

Настоящим стороны подтверждают, что направление сторонами друг другу сообщений, документов и информации до момента обмена оригиналами, посредством электронной почты и WhatsApp Messenger, имеет для сторон юридическую силу.

11.6. 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 с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 12 настоящего Договора. 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 Ленинском районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области, в зависимости от субъектного состава участников судебного процесса.

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

11.8. Настоящим Участник заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.02.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

11.9. 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.

11.10. Договор участия в долевом строительстве, подписанный оттиском факсимильного воспроизведения подписи уполномоченного лица Застройщика с помощью средств механического копирования (факсимиле), будет иметь равную юридическую силу, как при подписании договора участия в долевом строительстве собственноручной подписью уполномоченного лица Заказчика.

11.11. Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. В случае изменения Участником долевого строительства своего адреса местонахождения (для юридических лиц), адреса регистрации (для физических лиц), почтового адреса (для юридических и физических лиц) или банковских реквизитов, указанных в п. 12.2. в момент заключения Договора, Участник долевого строительства обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких изменений

уведомить об этом Застройщика в письменном виде путем направления заказного письма с уведомлением о вручении.

12.2. Реквизиты Сторон:

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»

ИНН 3017064343

КПП 301901001

ОГРН 1103017001845

ОКПО 66696457 Тайгер

414056, Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Савушкина, д.6, корп.7, пом.027, каб.3

р/сч 40702810005000000856 в отделении

№8625 Сбербанка России г. Астрахань

БИК 041203602

к/сч 30101810500000000602

Представитель по доверенности

_____ /Джангалиев А. А.

«Участник долевого строительства»

_____, _____.____.____ года рождения, паспорт
_____ номер _____ выдан

_____, проживающий по адресу:

_____ / _____

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА
№ ДУ ___ / ___ от «___» _____ 202__ г.

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА

Адрес объекта:

Этаж	№ объекта по проекту	Кол-во комнат	Общая проектная площадь кв.м.	Вид объекта (квартира/кладовая/нежилое помещение)	Назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое)

Экспликация помещений

№ комнаты	Наименование помещений	Общая площадь		Подсобная	Площадь лоджий, балконов
		Жилая			
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
	ИТОГО				
8					
	ИТОГО с учетом летних помещений				

План объекта долевого строительства на этаже:
Поэтажный план «расположение объекта на этаже»

Предварительный план объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией

Вид Планировки

Строительный адрес: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Савушкина

Всего этажей в многоквартирном доме – 24;

Общая площадь квартир: 11 171, 43 кв.м.;

Общая площадь Дома: 15 155,89 кв.м.;

Конструкция наружных стен – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий - Монолитные железобетонные

Класс энергетической эффективности здания нормальный «С+»

Сейсмостойкость: В – 5 баллов

ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»

«Участник долевого строительства»

Представитель по доверенности

_____ /Джангалиев А. А.

_____ / _____

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
№ ДУ ___ / ___ от «___» _____ 202__ г.

СОГЛАСИЕ

**участника долевого строительства
на изменение характеристик земельного участка по ул.
г. Астрахани с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м.**

1. Характеристики земельного участка, расположенного по ул. Савушкина в Ленинском районе

г. Астрахани с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м., могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства.

2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего договора долевого участия и п. 1 настоящего Согласия, когда такое изменение связано с разделом земельного участка по усмотрению Застройщика, разделом участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом (Объектами), в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, установление сервитутов.

3. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1. Настоящего Согласия, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на расторжение договора аренды недвижимого имущества № 325 от «18» мая 2021 г., на регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового Участника долевого строительства не требуется.

4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение

вида разрешенного использования земельного участка. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора и в п.1 настоящего Согласия, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем Приложении. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего Согласия распространяются на Нового Участника долевого строительства.

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»

«Участник долевого строительства»

Представитель по доверенности

_____ /Джангалиев А. А.

_____ / _____

ТИПОВОЙ ДОГОВОР № ДУ__ / __ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (С ОТДЕЛКОЙ, БЕЗ РАССРОЧКИ ПЛАТЕЖА)

г. Астрахань

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер» (ООО СЗ «Тайгер»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя по доверенности Джангралиева Армана Ахонхановича, 19.09.1990 г.р., паспорт 1210 348632 выдан 19.10.2010 ОУФМС России по Астраханской области в Кировском районе гор. Астрахани, проживающего по адресу: гор. Астрахань, ул. Куликова, д.13 к.3, кв. 81, действующего на основании доверенности 30 АА1305981 от 17.01.2023, удостоверенной Богатовой Еленой Алексеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Чигаровой Нины Николаевны, нотариальный округ «город Астрахань», Зарегистрировано в реестре: № 30/43-Н/30-2023-3-65, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, вместе 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 о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. «Дом» – Жилой многоквартирный 24-хэтажный дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по ул. Савушкина в Ленинском районе г. Астрахани («Группа жилых домов по ул. Савушкина в г. Астрахани. Прогресс 2.0. 1 этап», коммерческое наименование Первый дом ЖК «ПИПЛ»).

1.2. «Объект долевого строительства» или «Объект» - жилое помещение (квартира) или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома и входящее в состав указанного многоквартирного Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. «Общая проектная площадь Объекта долевого строительства» или «Общая проектная площадь Объекта» – общая площадь объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, включающая в себя

сумму площадей всех помещений, в том числе: жилых комнат, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий и/или балконов и/или площади террас с применением понижающего коэффициента согласно действующего законодательства. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства указана в Приложении № 1 к настоящему договору,

1.4. «Общая площадь Объекта» или «Общая площадь Объекта долевого строительства» - площадь, подлежащая включению в Единый государственный реестр недвижимости при проведении кадастрового учета после ввода объекта в эксплуатацию; указывается в выписке ЕГРН без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м., жилой многоквартирный дом (далее – «Дом»), расположенный по строительному адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Савушкина, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, условный № по проекту [REDACTED] (План и характеристика объекта долевого строительства, план его расположения на этаже приводятся в Приложении № 1 к настоящему договору, отделка и наполнение Объекта приводятся в Приложении № 3 к настоящему договору), а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объект долевого строительства в собственность.

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.

2.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.3. Основанием для заключения данного договора является:

- Разрешение на строительство № 30-12-03-2023, выданное администрацией муниципального образования «Город Астрахань» 13.01.2023 г.;
- Право аренды Застройщика на земельный участок, с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Астраханская область, г Астрахань, р-н Ленинский, ул. Савушкина, на основании договора аренды недвижимого имущества № 325 от «18» мая 2021 г., Дополнительного соглашения к нему №2 от «23» августа 2022 года, заключенного с АО «ПРОГРЕСС»;
- Проектная декларация № 30-000237, размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф> в соответствии со ст. 23.3 Закона 214-ФЗ ;

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

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 2 квартал 2025 года. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства составляет 6 (шесть) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.6. Качественное состояние, в котором Объект передается Застройщиком Участнику долевого строительства, определяется согласно проектной документации.

Информация о застройщике и проекте строительства приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф>.

2.7. До подписания настоящего договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся застройщиком жилому дому, в том числе проектной документацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, первичным разрешением на строительство и выданным в результате изменений проекта (в случае наличия такового), правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов.

2.8. Земельный участок, указанный в п. 2.1. 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»).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; электронная почта Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: {Покупатель ФИО};

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в срок, предусмотренный п.3.4 настоящего договора.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации 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.

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

3.4. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей в установленный договором период в безналичном порядке на счет эскроу. Срок уплаты цены договора - не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

3.5. В Цену договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.6. Если по результатам кадастровых работ будет выявлено, что Общая площадь Объекта долевого строительства (с учетом балконов и/или лоджий и/или террас с применением понижающего коэффициента) отличается от Общей проектной площади более чем на 1,5 кв.м., то, по заявлению соответствующей Стороны, Цена Договора подлежит перерасчету без заключения дополнительного соглашения.

Сумма доплаты или возврата рассчитывается как разница между Общей площадью Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ (при этом площади балконов и/или лоджий и/или террас учитываются с применением соответствующего понижающего коэффициента) и Общей проектной площадью Объекта, умноженная на стоимость одного квадратного метра. Стоимость одного квадратного метра для целей настоящего пункта определяется путем деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь Объекта.

При этом стоимость одного квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого строительства определяется исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п.3.1 договора Цены Договора.

Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что Общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась, либо изменилась в пределах не более 5 % (Пяти процентов) от указанной в п.2.1 настоящего Договора.

3.7. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства Застройщик, а в случае увеличения – Участник долевого строительства обязуется выплатить другой Стороне разницу Цены Договора, соответствующую изменению Общей площади Объекта долевого строительства, определяемую в соответствии с п. 3.6 Настоящего договора.

3.8. Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика. Застройщик производит возврат разницы Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты.

3.9. Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 Гражданского кодекса РФ.

3.10. Указание в технической документации на изменение площади Объекта долевого строительства на основании (с учетом) использования понижающих коэффициентов не является основанием для применения Сторонами п.3.6., 3.7 настоящего договора, поскольку применение понижающих коэффициентов уже учтено при определении Цены договора согласно п.3.1.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных договором.

4.1.2. 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, вводу его в эксплуатацию.

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

4.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом

передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем Договоре срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 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).

4.1.6. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции, иное оборудование, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым площадям. Инженерные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), расположенные в границах земельного участка и не относящиеся к общему имуществу собственников жилья, за исключением магистральных сетей, одновременно с передачей Объекта долевого строительства передаются Участникам долевого строительства после ввода объекта в эксплуатацию с целью дальнейшей передачи в муниципальную собственность. Настоящим Участник подтверждает, что осведомлен о намерении Застройщика осуществлять строительство еще 4-х многоквартирных домов на смежных участках в рамках строительства ЖК ПИПЛ, и дает согласие Застройщику на подключение ко всем инженерным сетям, находящимся на участке с кадастровым номером 30:12:020292:4481.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

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

4.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. 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 передачи Объекта, указанной Застройщиком в уведомлении (сообщении) от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, адресованном Участнику.

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), договоры на поставку соответствующих коммунальных ресурсов – с ресурсоснабжающими организациями в течение 1 месяца 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 12 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. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику после ввода в эксплуатацию жилого дома, Участник обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данному Объекту и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества Объекта. Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Участником с даты подписания Передаточного акта Объекта до даты заключения Участником договора на обслуживание Объекта с Управляющей компанией и/или иной эксплуатирующей организацией. Срок платежа – 5 (пять) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком.

4.2.8. В случае заключения Застройщиком договора целевого кредита на строительство многоквартирного жилого дома, предусмотренного п.4 ст.2 Закона 214-ФЗ, с банком иным, нежели тот, в котором у Участника открыт счет эскроу, (здесь и далее «Новый банк»), Участник обязуется заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему договору, предусматривающее открытие аналогичного счета эскроу на имя Участника в Новом банке, подать соответствующее заявление на открытие счета эскроу на свое имя в Новом банке, подать в ПАО Сбербанк заявление на закрытие счета эскроу Участника и на перевод денежных средств, находящихся на его счете эскроу в ПАО Сбербанк, на новый счет эскроу Участника в Новом банке. Участника обязан произвести вышеуказанные действия в течение 5 дней с момента уведомления Застройщиком об их необходимости.

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. При этом Участник долевого строительства отвечает за действия работников ремонтной бригады, производящей ремонт в его Объекте долевого строительства, как за свои собственные.

4.2.10. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям государственных органов, осуществляющих надзор за соблюдением пожарных норм, будет возложена на Участника долевого строительства.

4.3. Права Застройщика:

4.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 4.2.4. 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 завершении строительства и 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 со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства,

С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, риск случайной гибели Объекта долевого строительства и бремя его содержания признаются перешедшими к Участнику, начинается течение гарантийного срока, Участник самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану Жилого дома.

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.

4.3.3. Застройщик вправе в любое время и по своему усмотрению вносить изменения в проектную документацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе архитектурные, структурные изменения, заменить строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилого дома в целом и объект долевого участия в частности будут отвечать требованиям настоящего договора и действующим нормативам в области строительства.

4.3.4. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику и не передавать его последнему до момента исполнения Участником своего обязательства по оплате Цены договора, в случае, если в срок, предусмотренный договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника имеется просроченная задолженность по Договору. В указанном случае Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки за просрочку передачи Объекта долевого строительства.

- 4.3.5. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно.
- 4.3.6. Застройщик вправе передавать в ресурсоснабжающие организации показания приборов учета, установленные внутри Объекта и/или относящиеся к потребляемому внутри Объекта коммунальному ресурсу, в том числе и после передачи Объекта Участнику, для чего Участник предоставляет Застройщику соответствующий доступ.
- 4.4. Права Участника долевого строительства:
- 4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21, 23,3 Закона 214-ФЗ.
- 4.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

- 5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту 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 при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 5.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим разделом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. 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.
- 5.3. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты передачи Объекта, указанной Застройщиком в уведомлении (сообщении) от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, адресованном Участнику.
- 5.4. До подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.
- 5.5. Стороны соглашаются с тем, что незначительные устранимые недостатки Объекта долевого строительства в пределах отклонений, допускаемых техническими регламентами и иными обязательными нормативными документами (в том числе мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий и иные дефекты), а также расхождения по площади помещений Объекта между данными БТИ и обмерами Участником, не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, поскольку наличие данных недостатков не является препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по назначению.

5.6. При отказе Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства по причине несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан письменно обосновать причины отказа, указав, в том числе, какие именно требования нормативных документов нарушены (со ссылкой на пункт нормативного документа и/или проектной документации). В противном случае отказ Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства будет считаться необоснованным, что дает Застройщику основание воспользоваться правом, предусмотренным пунктом 4.3.1. настоящего Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его условиям договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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 передачи его Участнику.

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. Гарантийный срок на внутреннюю отделку Объекта, мебельного и технологического наполнения Объекта, приведенных в Приложении № 3 к настоящему ДОГОВОРУ, составляет 1 год со дня подписания акта приема – передачи Объекта.

6.5. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства.

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. 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.

6.6. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

6.7. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного периода, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность застройщик, должны быть устранены застройщиком в течение 60 (шестьдесят) рабочих дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок не будет предложен застройщиком и согласован с Участником в акте о выявленных недостатках.

6.8. 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 его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства и/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.

6.9. В связи с проектировочными особенностями жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос или разбор перегородок, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; демонтаж несущих конструкций, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; и иные любые изменения квартиры, связанные с отступлением от проекта без получения разрешения уполномоченного муниципального органа. Не допускаются работы, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида Дома) и затрагивающие права третьих лиц, в том числе установка сплит-систем 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. Такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений жилого дома, контролирующими органами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом 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 настоящей частью 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 такому договору.

7.4. 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 1 (одного) процента от цены договора, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

7.5. В случае нарушения срока, предусмотренного п. 4.2.5. настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 0,01 (одной сотой) процента от цены договора за каждый день просрочки исполнения данной обязанности.

7.6. В случае нарушения срока, предусмотренного п. 4.2.8. настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 0,1 (одной десятой) процента от цены договора за каждый день просрочки исполнения данной обязанности.

7.7. В случае нарушения Участником обязанности по уведомлению Застройщика, предусмотренной п. 4.2.3. настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 0,5 (пяти десятых) процента от цены договора.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся, если иное не установлено настоящим договором.

8.2. Право владения и пользования Объектом долевого строительства, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого

строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.4. В случае, если Цена Договора на момент передачи Объекта долевого строительства Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Законом 214-ФЗ.

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

9.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. 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).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, специальные военные операции и связанные с ними мобилизационные мероприятия, блокады, запрещения, бездействие уполномоченного органа власти, приведшие к нарушению исполнения условий Договора, а также изменения действующего законодательства.

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

10.4. 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.

10.5. 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.

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

10.7. 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.

10.8. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика <https://tigerltd.ru/>.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

11.2. 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.

11.3. Приложение № 1 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

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

11.5. Стороны договорились о том, что любые сообщения/ уведомления, приглашения на осмотр квартиры после устранения дефектов (за исключением сообщения о завершении строительства) будут направляться Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты и/или посредством отправки СМС-сообщений и/или сообщений в мессенджере Whatsapp на номер телефона Участника, указанный в разделе 12 договора.

Настоящим стороны подтверждают, что направление сторонами друг другу сообщений, документов и информации до момента обмена оригиналами, посредством электронной почты и WhatsApp Messenger, имеет для сторон юридическую силу.

11.6. 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 с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 12 настоящего Договора. В случае, если разногласия и споры не

ОКПО 66696457 Тайгер
414056, Астраханская обл., г. Астрахань,
ул. Савушкина, д.6, корп.7, пом.027, каб.3
р/сч 40702810005000000856 в отделении
№8625 Сбербанка России г. Астрахань
БИК 041203602
к/сч 30101810500000000602

, проживающий по адресу:

Представитель по доверенности

_____ /Джангалиев А. А.

_____ / _____

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА
№ ДУ ___ / ___ от «___» _____ 202__ г.

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА

Адрес объекта:

Этаж	№ объекта по проекту	Кол-во комнат	Общая проектная площадь кв.м.	Вид объекта (квартира/кладовая/нежилое помещение)	Назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое)

Экспликация помещений

№ комнаты	Наименование помещений	Общая площадь	Жилая	Подсобная	Площадь лоджий, балконов
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
	ИТОГО				
8					
	ИТОГО с учетом летних помещений				

План объекта долевого строительства на этаже:
Поэтажный план «расположение объекта на этаже»

Предварительный план объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией

Вид Планировки

Строительный адрес: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Савушкина

Всего этажей в многоквартирном доме – 24;

Общая площадь квартир: 11 171, 43 кв.м.;

Общая площадь Дома: 15 155,89 кв.м.;

Конструкция наружных стен – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий - Монолитные железобетонные

Класс энергетической эффективности здания нормальный «С+»

Сейсмостойкость: В – 5 баллов

ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»

«Участник долевого строительства»

Представитель по доверенности

_____ /Джангалиев А. А.

_____ / _____

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
№ ДУ ___ / ___ от «___» _____ 202__ г.

СОГЛАСИЕ

**участника долевого строительства
на изменение характеристик земельного участка по ул.
по ул. Савушкина в Ленинском районе
г. Астрахани с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м.**

1. Характеристики земельного участка, расположенного по ул. Савушкина в Ленинском районе

г. Астрахани с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м., могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства.

2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего договора долевого участия и п. 1 настоящего Согласия, когда такое изменение связано с разделом земельного участка по усмотрению Застройщика, разделом участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом (Объектами), в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, установление сервитутов.

3. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1. Настоящего Согласия, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на расторжение договора аренды недвижимого имущества № 325 от «18» мая 2021 г., на регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового Участника долевого строительства не требуется.

4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение

вида разрешенного использования земельного участка. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора и в п.1 настоящего Согласия, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем Приложении. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего Согласия распространяются на Нового Участника долевого строительства.

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»

«Участник долевого строительства»

Представитель по доверенности

_____ /Джангалиев А. А.

_____ / _____

ТИПОВОЙ ДОГОВОР № ДУ__ / __ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (С ОТДЕЛКОЙ, С РАССРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА)

г. Астрахань

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер» (ООО СЗ «Тайгер»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя по доверенности Джангралиева Армана Ахонхановича, 19.09.1990 г.р., паспорт 1210 348632 выдан 19.10.2010 ОУФМС России по Астраханской области в Кировском районе гор. Астрахани, проживающего по адресу: гор. Астрахань, ул.Куликова, д.13 к.3, кв. 81, действующего на основании доверенности 30 АА1305981 от 17.01.2023, удостоверенной Богатовой Еленой Алексеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Чигаровой Нины Николаевны, нотариальный округ «город Астрахань», Зарегистрировано в реестре: № 30/43-Н/30-2023-3-65, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, вместе 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 о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. «Дом» – Жилой многоквартирный 24-этажный дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по ул. Савушкина в Ленинском районе г. Астрахани («Группа жилых домов по ул. Савушкина в г. Астрахани. Прогресс 2.0. 1 этап», коммерческое наименование Первый дом ЖК «ПИПЛ»).

1.2. «Объект долевого строительства» или «Объект» - жилое помещение (квартира) или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома и входящее в состав указанного многоквартирного Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. «Общая проектная площадь Объекта долевого строительства» или «Общая проектная площадь Объекта» – общая площадь объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений, в том числе: жилых комнат, кухонь, санузлов и

прочих помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий и/или балконов и/или площади террас с применением понижающего коэффициента согласно действующего законодательства. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства указана в Приложении № 1 к настоящему договору,

1.4. «Общая площадь Объекта» или «Общая площадь Объекта долевого строительства» - площадь, подлежащая включению в Единый государственный реестр недвижимости при проведении кадастрового учета после ввода объекта в эксплуатацию; указывается в выписке ЕГРН без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м., жилой многоквартирный дом (далее – «Дом»), расположенный по строительному адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Савушкина, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, условный № по проекту [REDACTED] (План и характеристика объекта долевого строительства, план его расположения на этаже приводятся в Приложении № 1 к настоящему договору, отделка и наполнение Объекта приводятся в Приложении № 3 к настоящему договору), а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объект долевого строительства в собственность.

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.

2.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.3. Основанием для заключения данного договора является:

- Разрешение на строительство № 30-12-03-2023, выданное администрацией муниципального образования «Город Астрахань» 13.01.2023 г.;
- Право аренды Застройщика на земельный участок, с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Астраханская область, г Астрахань, р-н Ленинский, ул. Савушкина, на основании договора аренды недвижимого имущества № 325 от «18» мая 2021 г., Дополнительного соглашения к нему №2 от «23» августа 2022 года, заключенного с АО «ПРОГРЕСС»;
- Проектная декларация № 30-000237, размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф> в соответствии со ст. 23.3 Закона 214-ФЗ ;

2.4. Указанный в договоре адрес Объекта является строительным адресом. После

сдачи Дома в эксплуатацию ему, в установленном законом порядке, присваивается почтовый адрес.

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 2 квартал 2025 года. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства составляет 6 (шесть) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.6. Качественное состояние, в котором Объект передается Застройщиком Участнику долевого строительства, определяется согласно проектной документации.

Информация о застройщике и проекте строительства приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет <https://наш.дом.рф>.

2.7. До подписания настоящего договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся застройщиком жилому дому, в том числе проектной документацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, первичным разрешением на строительство и выданным в результате изменений проекта (в случае наличия такового), правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов.

2.8. Земельный участок, указанный в п. 2.1. 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»).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; электронная почта Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: {Покупатель ФИО};

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в срок, предусмотренный п.3.4 настоящего договора.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации 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.

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

3.4. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей в установленный договором период в безналичном порядке на счет эскроу.

Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора;

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником не позднее «__» _____ 202__ года;

3.5. В Цену договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.6. Если по результатам кадастровых работ будет выявлено, что Общая площадь Объекта долевого строительства (с учетом балконов и/или лоджий и/или террас с применением понижающего коэффициента) отличается от Общей проектной площади более чем на 1,5 кв.м., то, по заявлению соответствующей Стороны, Цена Договора подлежит перерасчету без заключения дополнительного соглашения.

Сумма доплаты или возврата рассчитывается как разница между Общей площадью Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ (при этом площади балконов и/или лоджий и/или террас учитываются с применением

соответствующего понижающего коэффициента) и Общей проектной площадью Объекта, умноженная на стоимость одного квадратного метра. Стоимость одного квадратного метра для целей настоящего пункта определяется путем деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь Объекта.

При этом стоимость одного квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого строительства определяется исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п.3.1 договора Цены Договора.

Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что Общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась, либо изменилась в пределах не более 5 % (Пяти процентов) от указанной в п.2.1 настоящего Договора.

3.7. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства Застройщик, а в случае увеличения – Участник долевого строительства обязуется выплатить другой Стороне разницу Цены Договора, соответствующую изменению Общей площади Объекта долевого строительства, определяемую в соответствии с п. 3.6 Настоящего договора.

3.8. Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика. Застройщик производит возврат разницы Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты.

3.9. Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 Гражданского кодекса РФ.

3.10. Указание в технической документации на изменение площади Объекта долевого строительства на основании (с учетом) использования понижающих коэффициентов не является основанием для применения Сторонами п.3.6., 3.7 настоящего договора, поскольку применение понижающих коэффициентов уже учтено при определении Цены договора согласно п.3.1.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных договором.

4.1.2. 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, вводу его в эксплуатацию.

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

4.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем Договоре срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 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).

4.1.6. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции, иное оборудование, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым площадям. Инженерные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, наружного освещения), расположенные в границах земельного участка и не относящиеся к общему имуществу собственников жилья, за исключением магистральных сетей, одновременно с передачей Объекта долевого строительства передаются Участникам долевого строительства после ввода объекта в эксплуатацию с целью дальнейшей передачи в муниципальную собственность. Настоящим Участник подтверждает, что осведомлен о намерении Застройщика осуществлять строительство еще 4-х многоквартирных домов на смежных участках в рамках строительства ЖК ПИПЛ, и дает согласие Застройщику на подключение ко всем инженерным сетям, находящимся на участке с кадастровым номером 30:12:020292:4481.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

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

4.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. 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 передачи Объекта, указанной Застройщиком в уведомлении (сообщении) от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, адресованном Участнику.

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), договоры на поставку соответствующих коммунальных ресурсов – с ресурсоснабжающими организациями в течение 1 месяца 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 12 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. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику после ввода в эксплуатацию жилого дома, Участник обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данному Объекту и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества Объекта. Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Участником с даты подписания Передаточного акта Объекта до даты заключения Участником договора на обслуживание Объекта с Управляющей компанией и/или иной эксплуатирующей организацией. Срок платежа – 5 (пять) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком.

4.2.8. В случае заключения Застройщиком договора целевого кредита на строительство многоквартирного жилого дома, предусмотренного п.4 ст.2 Закона 214-ФЗ, с банком иным, нежели тот, в котором у Участника открыт счет эскроу, (здесь и далее «Новый банк»), Участник обязуется заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему договору, предусматривающее открытие аналогичного счета эскроу на имя Участника в Новом банке, подать соответствующее заявление на открытие счета эскроу на свое имя в Новом банке, подать в ПАО Сбербанк заявление на закрытие счета эскроу Участника и на перевод денежных средств, находящихся на

его счете эскроу в ПАО Сбербанк, на новый счет эскроу Участника в Новом банке. Участник обязан произвести вышеуказанные действия в течение 5 дней с момента уведомления Застройщиком об их необходимости.

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. При этом Участник долевого строительства отвечает за действия работников ремонтной бригады, производящей ремонт в его Объекте долевого строительства, как за свои собственные.

4.2.10. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям государственных органов, осуществляющих надзор за соблюдением пожарных норм, будет возложена на Участника долевого строительства.

4.3. Права Застройщика:

4.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 4.2.4. 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 завершении строительства и 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 со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства,

С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, риск случайной гибели Объекта долевого строительства и бремя его содержания признаются перешедшими к Участнику, начинается течение гарантийного срока, Участник самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану Жилого дома.

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.

4.3.3. Застройщик вправе в любое время и по своему усмотрению вносить изменения в проектную документацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе архитектурные, структурные изменения, заменить строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилого дома в целом и объект долевого участия в частности будут отвечать требованиям настоящего договора и действующим нормативам в области строительства.

4.3.4. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику и не передавать его последнему до момента исполнения

Участником своего обязательства по оплате Цены договора, в случае, если в срок, предусмотренный договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника имеется просроченная задолженность по Договору. В указанном случае Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки за просрочку передачи Объекта долевого строительства.

4.3.5. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно.

4.3.6. Застройщик вправе передавать в ресурсоснабжающие организации показания приборов учета, установленные внутри Объекта и/или относящиеся к потребляемому внутри Объекта коммунальному ресурсу, в том числе и после передачи Объекта Участнику, для чего Участник предоставляет Застройщику соответствующий доступ.

4.4. Права Участника долевого строительства:

4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21, 23,3 Закона 214-ФЗ.

4.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту 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 при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим разделом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. 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.

5.3. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты передачи Объекта, указанной Застройщиком в уведомлении (сообщении) от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, адресованном Участнику.

5.4. До подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

5.5. Стороны соглашаются с тем, что незначительные устранимые недостатки Объекта долевого строительства в пределах отклонений, допускаемых техническими регламентами и иными обязательными нормативными документами (в том числе мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит

перекрытий и иные дефекты), а также расхождения по площади помещений Объекта между данными БТИ и обмерами Участником, не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, поскольку наличие данных недостатков не является препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по назначению.

5.6. При отказе Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства по причине несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан письменно обосновать причины отказа, указав, в том числе, какие именно требования нормативных документов нарушены (со ссылкой на пункт нормативного документа и/или проектной документации). В противном случае отказ Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства будет считаться необоснованным, что дает Застройщику основание воспользоваться правом, предусмотренным пунктом 4.3.1. настоящего Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его условиям договора, проектной документации на Дом, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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 передачи его Участнику.

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. Гарантийный срок на внутреннюю отделку Объекта, мебельного и технологического наполнения Объекта, приведенных в Приложении № 3 к настоящему ДОГОВОРУ, составляет 1 год со дня подписания акта приема – передачи Объекта.

6.5. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение

недостатков Объекта долевого строительства.

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. 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», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

6.6. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

6.7. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного периода, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность застройщик, должны быть устранены застройщиком в течение 60 (шестьдесят) рабочих дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок не будет предложен застройщиком и согласован с Участником в акте о выявленных недостатках.

6.8. 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 его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства и/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.

6.9. В связи с проектировочными особенностями жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос или разбор перегородок, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; демонтаж несущих конструкций, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; и иные любые изменения квартиры, связанные с отступлением от проекта без получения разрешения уполномоченного муниципального органа. Не допускаются работы, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида Дома) и затрагивающие права третьих лиц, в том числе установка сплит-систем 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. Такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений жилого дома, контролирующими органами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом 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 настоящей частью 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 такому договору.

7.4. 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 1 (одного) процента от цены договора, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

7.5. В случае нарушения срока, предусмотренного п. 4.2.5. настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 0,01 (одной сотой) процента от цены договора за каждый день просрочки исполнения данной обязанности.

7.6. В случае нарушения срока, предусмотренного п. 4.2.8. настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 0,1 (одной десятой) процента от цены договора за каждый день просрочки исполнения данной обязанности.

7.7. В случае нарушения Участником обязанности по уведомлению Застройщика, предусмотренной п. 4.2.3. настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику

штраф в размере 0,5 (пяти десятых) процента от цены договора.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся, если иное не установлено настоящим договором.

8.2. Право владения и пользования Объектом долевого строительства, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.4. В случае, если Цена Договора на момент передачи Объекта долевого строительства Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Законом 214-ФЗ.

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

9.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. 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).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, специальные военные операции и связанные с ними мобилизационные мероприятия, блокады, запрещения, бездействие уполномоченного органа власти, приведшие к нарушению исполнения условий Договора, а также изменения действующего законодательства.

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

10.4. 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.

10.5. 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.

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

10.7. 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.

10.8. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика <https://tigerltd.ru/>.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

11.2. 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.

11.3. Приложение № 1 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

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

11.5. Стороны договорились о том, что любые сообщения/ уведомления, приглашения

на осмотр квартиры после устранения дефектов (за исключением сообщения о завершении строительства) будут направляться Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты и/или посредством отправки СМС-сообщений и/или сообщений в мессенджере Whatsapp на номер телефона Участника, указанный в разделе 12 договора.

Настоящим стороны подтверждают, что направление сторонами друг другу сообщений, документов и информации до момента обмена оригиналами, посредством электронной почты и WhatsApp Messenger, имеет для сторон юридическую силу.

11.6. 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 с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 12 настоящего Договора. 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 Ленинском районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области, в зависимости от субъектного состава участников судебного процесса.

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

11.8. Настоящим Участник заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.02.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

11.9. 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.

11.10. Договор участия в долевом строительстве, подписанный оттиском факсимильного воспроизведения подписи уполномоченного лица Застройщика с помощью средств механического копирования (факсимиле), будет иметь равную юридическую силу, как при подписании договора участия в долевом строительстве собственноручной подписью уполномоченного лица Заказчика.

11.11. Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. В случае изменения Участником долевого строительства своего адреса

местонахождения (для юридических лиц), адреса регистрации (для физических лиц), почтового адреса (для юридических и физических лиц) или банковских реквизитов, указанных в п. 12.2. в момент заключения Договора, Участник долевого строительства обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких изменений уведомить об этом Застройщика в письменном виде путем направления заказного письма с уведомлением о вручении.

12.2. Реквизиты Сторон:

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик

«Тайгер»

ИНН 3017064343

КПП 301901001

ОГРН 1103017001845

ОКПО 66696457 Тайгер

414056, Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Савушкина, д.6, корп.7, пом.027, каб.3

р/сч 40702810005000000856 в отделении

№8625 Сбербанк России г. Астрахань

БИК 041203602

к/сч 30101810500000000602

Представитель по доверенности

_____ /Джангалиев А. А.

«Участник долевого строительства»

, ____ года рождения, паспорт

_____ номер _____ выдан

, проживающий по адресу:

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА
№ ДУ ___ / ___ от «___» _____ 202__ г.

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА

Адрес объекта:

Этаж	№ объекта по проекту	Кол-во комнат	Общая проектная площадь кв.м.	Вид объекта (квартира/кладовая/нежилое помещение)	Назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое)

Экспликация помещений

№ комнаты	Наименование помещений	Общая площадь	Жилая	Подсобная	Площадь лоджий, балконов
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
	ИТОГО				
8					
	ИТОГО с учетом летних помещений				

План объекта долевого строительства на этаже:

Поэтажный план «расположение объекта на этаже»

Предварительный план объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией

Вид Планировки

Строительный адрес: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Савушкина

Всего этажей в многоквартирном доме – 24;

Общая площадь квартир: 11 171, 43 кв.м.;

Общая площадь Дома: 15 155,89 кв.м.;

Конструкция наружных стен – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий - Монолитные железобетонные

Класс энергетической эффективности здания нормальный «С+»

Сейсмостойкость: В – 5 баллов

ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»

«Участник долевого строительства»

Представитель по доверенности

_____ /Джангалиев А. А.

_____ / _____

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
№ ДУ ___ / ___ от «___» _____ 202__ г.

СОГЛАСИЕ

**участника долевого строительства
на изменение характеристик земельного участка по ул.
г. Астрахани с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м.**

1. Характеристики земельного участка, расположенного по ул. Савушкина в Ленинском районе

г. Астрахани с кадастровым номером 30:12:020292:4481, площадью 5478 кв. м., могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства.

2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего договора долевого участия и п. 1 настоящего Согласия, когда такое изменение связано с разделом земельного участка по усмотрению Застройщика, разделом участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом (Объектами), в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, установление сервитутов.

3. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1. Настоящего Согласия, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на расторжение договора аренды недвижимого имущества № 325 от «18» мая 2021 г., на регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового Участника долевого строительства не требуется.

4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение

вида разрешенного использования земельного участка. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора и в п.1 настоящего Согласия, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем Приложении. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего Согласия распространяются на Нового Участника долевого строительства.

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тайгер»

«Участник долевого строительства»

Представитель по доверенности

_____ /Джангалиев А. А.

_____ / _____

Представитель по доверенности

_____ /Джангалиев А. А.

_____ / _____