

# ДОГОВОР № УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Астрахань

«   » \_\_\_\_\_ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Аксиома 2», ОГРН 1203000004910, ИНН 3015117342, КПП 301501001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице заместителя директора Кавериной Лианы Сергеевны, действующей на основании доверенности 30АА1323779 от 02 марта 2023 г., с одной стороны и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Гражданским кодексом РФ, 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» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1.1. «Дом»** – Жилой многоэтажный дом с нежилым первым этажом №2 по генплану (II этап строительства) в жилом комплексе по ул. Минусинской, 8г, в Кировском районе г. Астрахани (КН ЗУ № 30:12:010092:3159), строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Проектируемое здание предназначено для размещения жилых квартир и закрытой автостоянки, предназначенной для жильцов проектируемого жилого дома.

На первом этаже проектируемого здания запроектированы входы в автостоянку, входная группа в жилую часть (тамбур-холл и лестничная клетка).

**1.2. Объект долевого строительства – Машино-место**, предназначенное для размещения транспортного средства, расположенное на первом этаже Дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в соответствии с условиями Договора.

**1.3. Машино-место** - индивидуально-определенная часть первого этажа Дома, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства, которая не ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в порядке, установленном законодательством о государственном кадастровом учете.

### 1.4. Основные характеристики Машино-места:

№	Этаж	Условный № машино-места по проекту	Проектная площадь машино-места, кв. м	Стоимость, руб.

План расположения Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме местоположение Машино-места, содержится в Приложении № 1 к Договору.

**1.5. Границы Машино-места** определяются проектной документацией Дома и обозначаются путем нанесения на поверхность пола соответствующей разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

## 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 30:12:010092:3159, площадью 5219 кв. м. Жилой многоэтажный дом с нежилым первым этажом №2 по генплану (II этап строительства) (далее – «Дом») в Жилом комплексе по ул. Минусинской, 8г, в Кировском районе г. Астрахани, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, определенные Договором в собственность или общую совместную собственность (при наличии двух участников долевого строительства).

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 № 30-12-20-2023, выданное Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань», 22.02.2023 г.;

- Право на земельный участок, с кадастровым номером 30:12:010092:3159, площадью 5219 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Минусинская, земельный участок 8 «г» (далее – земельный участок) на основании договора купли- продажи земельного участка от «23» июня 2022 г.;

- Проектная декларация, 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. Указанные в Договоре адрес и номер Объекта долевого строительства являются условными (строительными). После сдачи Дома в эксплуатацию Объекту долевого строительства присваивается почтовый адрес с указанием номера, без изменения расположения машино-места на ситуационном плане автостоянки

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – 2 квартал 2025. Срок передачи квартир Участникам долевого строительства до 31 декабря 2025.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.6. Объект долевого строительства передается в следующем качественном состоянии:

- стены закрытой парковки – кладка из керамзитобетонных блоков;

- потолок закрытой парковки - монолитная железобетонная плита;

- полы закрытой парковки - монолитная железобетонная плита.

2.7. Ситуационный план расположения машино-мест в закрытой парковке с условными номерами и расположением Объекта долевого строительства приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.8. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Объекту, в том числе проектной документации, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство и разрешениями, выданными в результате изменений проекта правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов.

2.9. Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от проектной площади Объекта долевого строительства.

2.10. Земельный участок находится в залоге по договору купли-продажи от 23.06.2022г. (дополнительное соглашение от 07.12.2022г., дополнительное соглашение от 27.02.2023г.), заключенному между Застройщиком и Сеидовым Мурадом Шихвеледовичем и Озерным Дмитрием Алексеевичем.

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

3.1. Цена Договора определяется как фиксированная величина стоимости машино-места и составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается).

3.2. После завершения строительства и проведения первичной технической инвентаризации закрытой парковки цена договора, определенная в п. 3.1. договора перерасчету не подлежит.

3.3. 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; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Аксиома 2»;

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек.

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

**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.

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

**3.5. Вариант 1: 100% оплата:**

Цена Договора уплачивается Участником после государственной регистрации договора путем внесения платежа единовременно в безналичном порядке на счет эскроу открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент)

**Вариант 2: Рассрочка от Застройщика:**

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж – \_\_\_\_\_ (прописью) рублей 00 копеек- в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж – \_\_\_\_\_ (прописью) рублей 00 копеек – в срок до (Дата);

Третий платеж- \_\_\_\_\_ (прописью) рублей 00 копеек- в срок до (Дата)

Последний платеж – \_\_\_\_\_ (прописью) рубль 00 копеек – в срок до (Дата);

**Вариант 3 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (Ипотека):**

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), адрес место нахождения: г. Москва, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного в г. \_\_\_\_\_ между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по сделке купли-продажи Объекта производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 3010181040000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, являются Покупатели.

Перечисление денежных средств Продавцу в счет оплаты Объекта осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Покупателей после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателям, а также государственной регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам:

получатель – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Аксиома 2», р/сч № 40702810405000008128 открытый в СБЕРБАНК РОССИИ, БИК 041203602, к/сч №3010181050000000602.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77, ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в

залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст.77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект, до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.6. 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.

## **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 пунктами Договора.

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 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 Доме путем подписания Акта приема-передачи не позднее 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию 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, одновременно с передачей Объекта долевого строительства передаются Участникам долевого строительства после ввода объекта в эксплуатацию с целью дальнейшей передачи в муниципальную собственность.

### **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 получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

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

4.2.6. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 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 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 машино-места до даты заключения Участником договора на обслуживание Объекта с Управляющей компанией или иной эксплуатирующей организацией. Срок платежа — 5 (пять) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком.

### **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 готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

4.3.3. Застройщик вправе в любое время и по своему усмотрению вносить изменения в проектную документацию строящегося (создаваемого) 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 Дома в целом и объект долевого участия в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему договору и действующим нормативам.

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.

#### **4.4. 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 Дома. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) 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.

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

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

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

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

5.6. В случае передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику в одностороннем порядке, последний обязан нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства с момента составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке.

5.7. В связи с проектировочными особенностями жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений жилого дома, контролирующими органами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

5.9. Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от проектной площади Объекта долевого строительства. Окончательная площадь объекта указывается в Передаточном Акте.

### **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 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 ввода в эксплуатацию Дома.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы, 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. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора и/или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства. Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично, а также должно содержать указание на нормы Договоры и/или законы, которым Объект долевого строительства не соответствует. Срок устранения недостатков подлежит согласованию Сторонами, но не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Застройщиком соответствующего требования.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или 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.

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

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

## **8. 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. Участник долевого строительства обязуется не производить без необходимых согласований перепланировку Объекта долевого строительства, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

8.3. 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.

8.4. В связи с проектировочными особенностями Дома Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с изменением (реконструкцией) фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц; такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений жилого дома, контролирующими органами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.5. 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.

8.6. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданный ему Объект долевого строительства только после полной оплаты Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу Объекта долевого строительства по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

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.

8.7. 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.

8.8. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

## **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.



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

## **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, 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.

## **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 Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

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

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 районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области.

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.

11.12. Обмен корреспонденцией, заверенной подписью, производится сторонами по почтовому адресу или по адресу электронной почты, указанному в пункте 12.2 Договора.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. В случае изменения 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, Стороны обязаны не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких изменений уведомить об этом друг друга в письменном виде путем направления почтового сообщения с уведомлением о вручении.

12.2. Реквизиты Сторон:

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

ООО «СЗ Аксиома 2»

ИНН/КПП 3015117342/ 301501001

Юридический адрес: 414056, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Куйбышева, д. 69, ком. 10

Почтовый адрес: 414056, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Куйбышева, д. 69, ком. 10

БИК 041203602

Кор.счет: 30101810500000000602

Р/С 40702810405000008128

Банк: ПАО Сбербанк

Электронная почта: [office@axioma30.ru](mailto:office@axioma30.ru)

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

Заместитель директора

\_\_\_\_\_ /Л.С. Каверина/

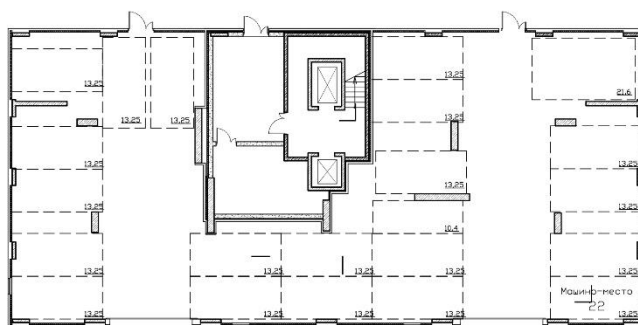
**Приложение № 1**  
**к ДОГОВОРУ №**  
**участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного дома от \_\_\_\_\_.**

1. Объект долевого строительства (Объект, Машино-место) – машино-место № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенное на 1 (первом) этаже жилого многоэтажного дома №2 по генплану (II этап строительства) в Жилом комплексе по ул. Минусинской, 8г, в Кировском районе г. Астрахани

2. Основные характеристики многоэтажного жилого дома.

№	Наименование данных	Сведения
1	Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией	«Жилой комплекс по ул. Минусинская, 8г, в Кировском районе г. Астрахани. (КН ЗУ № 30:12:010092:3159)»
2	Вид	Многоэтажный жилой дом
3	Назначение	Жилой дом
4	Этажность	16 этажей (надземных)
5	Площадь жилого здания	8278,3 м <sup>2</sup>
6	Общая площадь квартир	7078,9м <sup>2</sup>
7	Материал стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
8	Поэтажные перекрытия	Монолитные железобетонные
9	Класс энергетической эффективности здания	А

3. План расположения Объекта долевого строительства:



«Застройщик»  
 Заместитель директора

\_\_\_\_\_ / Л.С. Каверина/

«Участник долевого строительства»

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