

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_-Ц-2/6**  
**участия в долевом строительстве**

г. Астрахань

"\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Центральный 2», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Сониной Сергея Николаевича, действующего на основании Доверенности № 23АВ4579141 от «12» октября 2023 года (зарегистрирована в реестре нотариуса за № 23/72-н/23-2023-10-152), с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	
Контактный телефон	
Email	

именуем\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства Квартиру, расположенную в указанном жилом доме, для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру.

**Квартира расположена:**

г. Астрахань, Многоквартирный жилой дом литер 2.6 в границах улиц Мусы Джалиля, Трофимова, Кирова, Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани, количество этажей - 20, этажность - 20, общая площадь здания – 21 375,00 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - «А», сейсмостойкость – 5 баллов), на земельном участке с кадастровым номером 30:12:030785:326. Адрес многоквартирного дома: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, в границах улиц Мусы Джалиля, Трофимова, Кирова, Ахшарумова. Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес.
--

**Квартира:**

Условный номер Квартиры (номер подъезда - номер этажа - номер квартиры по часовой стрелке от входа)	
Номер квартиры	
Подъезд	
Этаж	
Проектная общая площадь с холодными помещениями (кв.м)	
Проектная общая площадь Квартиры(кв.м)	
Проектная жилая площадь Квартиры(кв.м)	
Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.	
Количество комнат	

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 30:12:030785:326 площадью 6920,0 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположен по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Кирова, земельный участок 68.

**Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:**

- несущие стены и перекрытия - монолитные железобетонные;
- наружные стены с облицовкой лицевым кирпичом, стены выходящие на лоджии: штукатурка по утеплителю;
- установка металлопластиковых окон, балконных дверей и витражей;
- установка входной металлической двери;
- улучшенная штукатурка внутриквартирных стен и перегородок;
- шпатлевка внутриквартирных стен и перегородок под оклейку обоями (за исключением санузлов);
- улучшенная штукатурка стен лоджий;
- потолки без штукатурки и шпатлевки;
- гидроизоляция полов санузлов;
- устройство цементно-песчаной стяжки полов;
- монтаж системы отопления квартир - от двухконтурного котла с разводкой трубопроводов в стяжке и подключением стальных радиаторов с терморегулирующими головками и установкой прибора учёта газа;

- монтаж системы холодного водоснабжения с установкой счетчиков холодной воды в этажном коллекторе и подводкой трубопроводов в санузел и к газовому котлу (без внутриквартирной разводки к сантехническим приборам);
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки к сантехническим приборам);
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к квартирному электрощиту, установка прибора учёта электроэнергии в внеквартирном коридоре;
- устройство внутриквартирной электропроводки от места установки квартирного электрощита к потолочным светильникам, розеткам и выключателям освещения (в соответствии с планировочными решениями по утвержденному проекту) без установки розеток и выключателей;
- монтаж системы противопожарной сигнализации: смонтированные на потолке датчики, срабатывающие на задымление, включенные в общую систему;
- устройство телефонного ввода и интернета в квартиру от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире;
- устройство телевизионного ввода в квартиру - от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире;
- монтаж многоабонентской домофонной системы.

1.2. План Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, и местоположение Квартиры на этаже, является Приложением №1 к настоящему Договору. Характеристика объекта долевого строительства (в зависимости от видов работ, выполняемых Застройщиком в Квартире в соответствии с п.1.1 настоящего Договора), является Приложением №2 к настоящему Договору.

1.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию - 2 квартал 2026 года. Срок передачи Квартиры - не позднее «30» сентября 2026 года.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на Квартиру никому не переданы, предметом судебного спора не являются.

1.5. Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 30:12:030785:326 площадью 6920,0 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположен по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Кирова, земельный участок 68, на котором осуществляется строительство Объекта, передан в залог ПАО Сбербанк по Договору ипотеки № № 520B00NZW-И от «18» октября 2023г., зарегистрированному Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области «20» октября 2023 года за номером: 30:12:030785:326-30/129/2023-4, заключенного с ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения кредитных обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520B00NZW от «18» октября 2023г. и по Договору последующей ипотеки № 520B00NZX-И от «18» октября 2023г., зарегистрированному Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области «20» октября 2023 года за номером: 30:12:030785:326-30/129/2023-5, заключенного с ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения кредитных обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520B00NZX от «18» октября 2023г.

1.6. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства многоквартирного дома, в том числе с проектной декларацией и документацией, стандартом «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года, планом Квартиры и поэтажным планом, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок. Участнику понятно содержание указанных документов. Проектная декларация и иная информация по многоквартирному дому размещены на Интернет-сайте: <https://наш.дом.рф>.

Внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство многоквартирного дома, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, осуществляется без согласований Участника при условии, что Квартиры будут соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

## **2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в соответствии с п.1 ст.8 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в срок, указанный в пункте 1.3 настоящего Договора. Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Квартиру в более ранний срок.

2.1.2. Не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 1.3 срока передачи квартиры направить Участнику долевого строительства сообщение о необходимости подписания документа о приеме-передаче Квартиры.

2.1.3. 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). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

2.1.4. Информировать Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

2.1.5. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего договора в предусмотренном законодательством порядке.

### **2.2. Участник долевого строительства обязуется:**

2.2.1. Оплатить стоимость Квартиры в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

2.2.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче.

2.2.3. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, банковских реквизитов, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 11 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.2.4. Письменно согласовать с Застройщиком уступку права требования Квартиры по настоящему Договору третьему лицу до его государственной регистрации.

2.2.5. В случае заключения договора уступки прав требования Квартиры 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.

### **2.3. Застройщик вправе:**

2.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный Договором срок (п. 2.2.2) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

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

### **2.4. Участник долевого строительства вправе:**

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

2.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором (п. 2.2.4. и п. 2.2.5 настоящего Договора), уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

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

3.1. Цена договора составляет сумму в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (НДС не предусмотрен).

**Участник долевого строительства** оплачивает долевой взнос в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (НДС не предусмотрен) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора

Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в Банке Публичное акционерное общество «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от «11» августа 2015 года, ИНН 7707083893, БИК 044525225, (далее по тексту - «Банк Эскроу-агент») на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Банк Эскроу-агент – Полное наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»; Сокращенное наименование: ПАО СБЕРБАНК; Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова 19, почтовый адрес: г. Краснодар, ул. Красноармейская, 34; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru; телефон Банка: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар – Застройщик Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Центральный 2».

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (НДС не предусмотрен).

Срок условного депонирования – в срок до «31» декабря 2026 г., который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: [www.sberbank.ru/](http://www.sberbank.ru/)

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

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

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.

3.2. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

3.3. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры с холодными помещениями по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Квартиры с холодными помещениями, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после сдачи Жилого дома в эксплуатацию. В связи с чем Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

а) если согласно технического паспорта помещения или иного документа, подтверждающего проведение технической инвентаризации, общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения

соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить площади по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр.

б) если согласно технического паспорта помещения или иного документа, подтверждающего проведение технической инвентаризации, общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участнику долевого строительства вернуть излишне внесенную Участником долевого строительства оплату по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр..

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

4.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации на строительство Объекта строительства, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям. К обязательным относятся те требования, которые в соответствии с законодательством РФ признавались обязательными на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта строительства в эксплуатацию.

На момент выдачи разрешения на строительство перечень обязательных требований установлен Постановлением Правительства РФ от 815 от 28.05.2021 (далее – обязательные требования). Положения СНиП, СП и иных нормативно-технических документов, носящие рекомендательный характер и/или не включенные в указанный перечень, том числе СНиП 3.04.01-87, СП 71.13330.2011 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации, применяемые на добровольной основе, применению не подлежат и не являются обязательными требованиями.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства соглашается и считается уведомленным, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных обязательными требованиями, будет соответствовать требованиям проектной документации на строительство Объекта строительства, а также стандартам качества, размещенным в сети Интернет на официальном сайте Застройщика по адресу <https://www.develug.ru/customers/dokumenty>.

4.2. Гарантийный срок на Объект по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 лет.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, в том числе за усадочные трещины такого Объекта, нарушения участником долевого строительства «Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства».

4.5. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, участник долевого строительства, на основании ч. 2 ст. 7 Закона № 214 ФЗ возлагает на застройщика, обязанность по безвозмездному устранению выявленных дефектов и недостатков в разумный срок.

4.6. Застройщик обязан приступить к устранению выявленных недостатков с момента получения от участника долевого строительства письменного требования. Разумный срок на безвозмездное устранение недостатков в соответствии со ст. 20 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" не может превышать 45 дней. В случае устранения недостатков участник долевого строительства не будет иметь к Застройщику требований, касающихся возмещения морального вреда, неустойки и убытков.

4.7. В случае спора по объему выявленных недостатков либо факту их устранения стороны договорились, что по заявлению участника долевого строительства, застройщик за счет собственных средств осуществляет получение экспертного заключения, которое подтверждает факт и объем наличия либо отсутствия недостатков.

Если в результате экспертизы объекта долевого строительства установлено, что его недостатки возникли вследствие обстоятельств, за которые не отвечает застройщик либо объем выявленных недостатков устранен застройщиком, либо выявленные недостатки не подтверждены, участник долевого строительства обязан возместить расходы на проведение экспертизы.

4.8. Гарантийный срок на материалы, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций определяется в соответствии с гарантийными сроками, установленными заводами изготовителями. В случае отсутствия установленных гарантийных сроков и/или истечения гарантийных сроков на момент передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и/или в случае, если на дату передачи объекта долевого строительства не истекший период гарантийного срока, установленный заводом изготовителем, составляет менее 12 месяцев, гарантийный срок на материалы, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций составляет 12 месяцев с момента передачи объекта долевого строительства.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. 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.

5.3. 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.

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

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

## **6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

6.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

## **7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных в счет цены договора, осуществляется безналичным переводом по банковским реквизитам указанным в п. 11 настоящего договора.

7.2. В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором, Сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемую Квартиру в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Квартиры согласен.

8.2. Заключая настоящий Договор, стороны под «общей площадью Квартиры с холодными помещениями» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и (или) площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3. Стороны не считают нарушением данного Договора отклонение фактической площади Квартиры от проектной в пределах 5%. Отклонение фактической площади Квартиры в больших пределах является основанием для расторжения договора в судебном порядке по основаниям п. 2 ч. 1.1 ст. 9 ФЗ № 214 от 30.12.2004 г.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Квартира, права на которую приобретаются им по настоящему Договору, включены в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установке металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

8.3. Отделочные и специальные работы в Квартире, подлежащей передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своей Квартире осуществляет Участник долевого строительства за свой счет.

8.4. До оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (установку, замену, перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования в том числе запрещено производить разводку инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, возведение внутриквартирных перегородок, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.).

После оформления права собственности на Квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами.

8.5. 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.

8.6. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства соглашается и считается уведомленным о необходимости предварительного согласования с управляющей компаний или иной компетентной организацией места размещения устройств кондиционирования на фасаде здания после подписания акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком. В случае несанкционированной установки устройств кондиционирования Участник долевого строительства уведомлен, что устройство будет демонтировано, затраты, связанные с демонтажем и восстановлением фасада здания в первоначальный вид, будут возложены на участника долевого строительства.

8.7. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство 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 информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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

8.9. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданную ему Квартиру только после полной оплаты Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу Квартиры по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

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

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

8.11. 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.

8.12. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка, предназначенного для строительства Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

8.13. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен с тем, что Объект, включен в Многоэтажную комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства иных многоквартирных домов Многоэтажной комплексной жилой застройки на земельном участке. При разделе/ выделе земельного участка под Объектом Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом и территорией для его благоустройства.

8.14. Участник долевого строительства уведомлен, что привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется посредством размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (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).

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1 Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры в соответствии с п.2.3.1. настоящего Договора.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.2. Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего договора, стороны направляют друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении либо «электронным письмом» по адресам, указанным в настоящем договоре. Электронное уведомление считается полученным стороной на следующий день после отправки электронного письма. Выбор способа отправки корреспонденции лежит на стороне, направляющей письма и уведомления.

10.3. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за исключением случаев, указанных в п. 2.1.4. настоящего Договора. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные ГК РФ дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по договору.

10.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства даёт застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» 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).

10.5. В случае возникновения споров, связанных с исполнением настоящего договора, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке в районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области.

10.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.7. Настоящий договор составлен на 6 (шесть) листах с приложением на 1 (одном) листе, в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства.

10.8. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 План квартиры и ее расположение на плане этажа жилого дома;

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

ООО СЗ «Центральный 2»  
Юр.адрес: 414000, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г.  
Астрахань, ул. Кирова, д. 87, пом. 11  
Почт. адрес: 414000, Астраханская область, г.о. город Астрахань,  
г. Астрахань, ул. Кирова, д. 87, пом. 11  
ОГРН 1233000002344  
ИНН 3000006819  
КПП 300001001  
тел./факс. 8 (861) 2555222  
Email: MalikovaOR@develug.ru  
Представитель по Доверенности  
Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик "Центральный 2"

Банковские реквизиты:

\_\_\_\_\_/Сонин С.Н./

подпись

М.п.

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

подпись

Объект: г. Астрахань, Многоквартирный жилой дом литер 2.6 в границах улиц Мусы Джалиля, Трофимова, Кирова, Ахшарумова в Советском районе г. Астрахани, количество этажей - 20, этажность - 20, общая площадь здания – 21 375,00 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - «А», сейсмостойкость – 5 баллов), на земельном участке с кадастровым номером 30:12:030785:326. Адрес многоквартирного дома: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, в границах улиц Мусы Джалиля, Трофимова, Кирова, Ахшарумова.

Условный номер Квартиры №\_\_\_\_, номер Квартиры № \_\_\_\_\_расположена на \_\_ этаже, в \_\_ подъезде, \_\_-я по часовой стрелке от входа

Общая площадь с холодными помещениями кв.м.: \_\_

Общая площадь кв.м.: \_\_

Жилая площадь кв.м.: \_\_

Балкон \_\_ x 0,3 = \_\_ кв.м

Лоджия \_\_ x 0,5 = \_\_ кв.м

Представитель по Доверенности

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Центральный 2"

\_\_\_\_\_/Сонин С.Н./

подпись

М.п.

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

подпись



1. Передача Объекта долевого участия Застройщиком Участникам долевого строительства осуществляется в соответствии с проектной документацией в следующем виде\*:

**Для Квартир с предчистовой отделкой** (в зависимости от видов работ, выполняемых Застройщиком в Квартире, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора):

1.1. Отделка стен и перегородок в жилых комнатах, коридорах, кухнях, гардеробных, тёплых и холодных балконах/лоджиях – штукатурка гипсовым раствором. Поверхности стен и перекрытий должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года.

Отделка стен в санузлах, прачечных и ванных комнатах – штукатурка цементным раствором. Поверхности стен и перекрытий должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года.

Наружные стены с облицовкой лицевым кирпичом, стены выходящие на лоджии: штукатурка по утеплителю. Поверхности стен и перекрытий должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года.

1.2. Пол в жилых комнатах, коридорах, кухнях, гардеробных, балконах/лоджиях – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора.

Пол в санузлах, прачечных и ванных комнатах – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, гидроизоляция.

1.3. Потолки в жилых комнатах, коридорах, кухнях, гардеробных, балконах/лоджиях, санузлах, прачечных, ванных комнатах – без отделки.

Потолки на открытых лоджиях/балконах - в соответствии с фасадными решениями.

Элементы отделки могут иметь ряд устранимых дефектов, вызванных процессом усадки дома, не препятствующих приемке Объекта долевого строительства, проживанию и не влияющих на безопасность объекта.

1.4. Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей, стеклопакеты. Должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года;

1.5. Дверные конструкции: входная дверь в квартиру - металлическая с запорным механизмом. Должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года;

1.6. Квартиры оборудованы инженерными системами (монтаж в объеме проекта):

- холодное водоснабжение – стояки, расположены в местах общего пользования с лучевой разводкой от коллекторного узла в стяжке пола до выводов в местах, обозначенных проектом без прокладки разводки к сантехническим приборам. Индивидуальные приборы учета на ХВС расположены на коллекторном узле в местах общего пользования.

- стояки канализации в санузлах и/или ванных комнатах и/или кухнях без прокладки разводки к сантехническим приборам.

- отопление – стояки отопления расположены в местах общего пользования с разводкой от коллекторного узла в стяжке пола до панельных стальных радиаторов (выводы в местах, обозначенных проектом), индивидуальные приборы учета на отопление расположены на коллекторном узле в местах общего пользования. Инженерные системы ХВС и отопления должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года.

- электрооборудование квартир: внутренняя разводка освещения и силового оборудования, квартирные щиты с автоматами защиты, техническая возможность подключения электрической плиты, без установки розеток, выключателей, выводы из потолка для подключения приборов освещения (без установки патронов, люстр, лампочек). Установка плиты в кухнях не предусмотрена. Индивидуальные приборы учета электроэнергии расположены в местах общего пользования;

- система автоматической пожарной сигнализации - установка в помещении квартиры пожарных тепловых и автономных извещателей в объеме рабочей документации.

**Для Квартир с чистовой отделкой** (в зависимости от видов работ, выполняемых Застройщиком в Квартире, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора):

1.1. Отделка стен и перегородок в жилых комнатах, коридорах, кухнях, гардеробных, балконах/лоджиях – штукатурка гипсовым раствором, обои. Поверхности стен и перекрытий должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года.

Отделка стен в санузлах, прачечных и ванных комнатах – штукатурка цементным раствором, керамическая плитка. Поверхности стен и перекрытий должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года.

Наружные стены с облицовкой лицевым кирпичом, стены выходящие на лоджии: штукатурка по утеплителю, покраска. Поверхности стен и перекрытий должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года.

1.2. Пол в жилых комнатах, коридорах, кухнях, гардеробных, балконах/лоджиях – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, покрытие – керамическая плитка/ламинат;

Пол в санузлах, прачечных и ванных комнатах – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, гидроизоляция, покрытие – керамическая плитка;

1.3. Потолки в жилых комнатах, коридорах, кухнях, гардеробных, балконах/лоджиях, санузлах, прачечных, ванных комнатах - натяжной потолок.

Потолки на открытых лоджиях/балконах - в соответствии с фасадными решениями.

Элементы отделки могут иметь ряд устранимых дефектов, вызванных процессом усадки дома, не препятствующих приемке Объекта долевого строительства, проживанию и не влияющих на безопасность объекта.

1.4 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей, стеклопакеты. Должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года;

1.5. Дверные конструкции: входная дверь в квартиру - металлическая с запорным механизмом, межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах – МДФ на деревянном каркасе. Должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года;

1.6 Квартиры оборудованы инженерными системами (монтаж в объеме проекта):

- холодное водоснабжение – стояки, расположены в местах общего пользования с лучевой разводкой от коллекторного узла в стяжке пола до выводов в местах, обозначенных проектом без прокладки разводки к сантехническим приборам. Индивидуальные приборы учета на ХВС расположены на коллекторном узле в местах общего пользования. Для чистовой отделки квартир – выполняется внутренняя разводка до сантехнических приборов. Установка унитаза, раковины и ванны со смесителями, электрического полотенцесушителя в санузлах и/или ванных комнатах (1 на квартиру)

- стояки канализации в санузлах и/или ванных комнатах и/или кухнях с прокладкой разводки к сантехническим приборам.

- отопление – стояки отопления расположены в местах общего пользования с разводкой от коллекторного узла в стяжке пола до панельных стальных радиаторов (выводы в местах, обозначенных проектом), индивидуальные приборы учета на отопление расположены на коллекторном узле в местах общего пользования. Инженерные системы ХВС и отопления должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года.

- электрооборудование квартир: внутренняя разводка освещения и силового оборудования, квартирные щиты с автоматами защиты, техническая возможность подключения электрической плиты, установка розеток, выключателей, выводы из потолка для подключения приборов освещения (без установки патронов, люстр, лампочек). Установка плиты в кухнях не предусмотрена. Индивидуальные приборы учета электроэнергии расположены в местах общего пользования;

- система автоматической пожарной сигнализации - установка в помещении квартиры пожарных тепловых и автономных извещателей в объеме рабочей документации.

2. Допустимо и не является дефектами/недостатками Объекта долевого строительства, а также не препятствует приемке Объекта долевого строительства наличие отклонений в пределах требований Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 17.05/2023/А 2.6 от 17.05.2023 года).

3. Работы, не предусмотренные проектом, по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности (в том числе, но не ограничиваясь, установка светильников, мебели, кухонного гарнитура, бытовой техники, сантехнического оборудования) осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

\*Допускается внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство многоквартирного дома, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, без согласований Участника при условии, что Квартиры будут соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям (п.1.6. Договора).

Застройщик  
Представитель по Доверенности  
ООО СЗ «Центральный 2»

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/ Сонин С.Н./  
подпись

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
подпись

М.п.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.