

**ДОГОВОР № ДУ-1/1123-1Б  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Астрахань

«15» ноября 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РАЗУМ-Боевая»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Астраханцевой Ирины Сергеевны, действующей по доверенности № 30/06-н/30-2023-2-1082 от 14.09.2023 г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рост»**, в лице Астраханцевой Ирины Сергеевны, действующей по доверенности №30/06-н/30-2022-2-1325 от 22.09.2022 г, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые **«Стороны»**,

руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ),

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

## **1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ**

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

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

1.3. **Участник долевого строительства** - лицо, выступающее стороной по Договору, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с Договором.

1.4. **Многоквартирный дом** – «Жилой комплекс по ул. Боевой в Советском р-не г. Астрахани Многоквартирный 18-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Дом №1)

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

1.6. **«Общее имущество Объекта долевого строительства»** - входящие в состав указанного дома помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

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

1.8. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая вспомогательные помещения, в том числе

балконы, лоджии, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

**1.9. Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая вспомогательные помещения, в том числе балконы, лоджии.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

Основные характеристики объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

Назначение – жилое;  
Строительный номер - 137;  
Этаж – 12;  
Жилых комнат - 1;  
Проектная площадь – 44,65 кв.м.

Назначение – жилое;  
Строительный номер - 20;  
Этаж – 3;  
Жилых комнат - 1;  
Проектная площадь – 44,65 кв.м.

Класс энергоэффективности Объекта: В.

Окончательное определение технических характеристик объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества с учетом фактической площади Объекта долевого строительства и иных пунктов Договора.

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

2.1.1. Основанием для заключения данного договора является:

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

- Разрешение на строительство № 30-12-025-2023, выданное Министерством имущественных и градостроительных отношений Астраханской области 07 ноября 2023 г.;

- Право застройщика на земельный участок с кадастровым номером 30:12:030251:2252 площадью 2663+/-13 кв.м., подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии». Земельный участок расположен по адресу: Астраханская область, город Астрахань, ул. Боевая, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

- Проектная декларация от 14 ноября 2023 г. размещена на сайте <https://наш.дом.рф/>;
- Изменения в проектную декларацию, размещенные на сайте <https://наш.дом.рф/>.

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

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

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

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – **первый квартал 2026 года**. Срок передачи квартир Участнику долевого строительства — в течение 6 месяцев после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

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

2.7. Земельный участок, указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора не передаётся в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

2.8. Участник долевого строительства осведомлен и согласен, что на дату заключения настоящего Договора Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, будет передан в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195) на основании Договора ипотеки заключенного между Банком как залогодержателем и Застройщиком как залогодателем.

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

2.10. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят, за исключением обременений, указанных в Договоре.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Общая стоимость объекта долевого строительства на момент заключения Договора (цена Договора) составляет:

- **жилое помещение; строительный номер 137 - 4 870 000 (Четыре миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек** (НДС не облагается).

- **жилое помещение; строительный номер 20 - 4 510 000 (Четыре миллиона пятьсот десять тысяч) рублей 00 копеек** (НДС не облагается).

Цена Договора является величиной фиксированной и изменению не подлежит, независимо, от возможного удорожания стоимости строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.п.3.2, 3.3 настоящего Договора, а также в иных случаях по соглашению сторон. Цена договора определяется с учетом понижающих коэффициентов, установленных действующим законодательством РФ.

3.2. В случае увеличения общей площади объекта (фактической площади объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой

деятельности», по сравнению с данными проектной документации, в пределах 5% (Пять процентов) от указанной в п. 2.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу за количество квадратных метров, превысивших проектную площадь от указанной в п. 2.1. настоящего Договора, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены Договора в 3-х дневный срок с момента получения Уведомления от Застройщика любыми средствами связи (почта, телеграмма, смс-сообщение, факс, электронная почта и т.д).

3.3. В случае уменьшения общей площади объекта долевого строительства (фактической площади объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренным Федеральным законом от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», по сравнению с данными проектной документации в пределах 5% (Пять процентов) от указанной в п. 2.1. настоящего договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу за количество квадратных метров, уменьшивших проектную площадь от указанной в п. 2.1. настоящего Договора, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены Договора в 3-х дневный срок с момента получения Уведомления от Застройщика любыми средствами связи (почта, телеграмма, смс-сообщение, факс, электронная почта и т.д).

3.4. В случае если по результатам обмеров объекта долевого строительства фактическая площадь объекта превысит проектную общую площадь объекта более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится, при этом оплата расхождения площади в пределах 5 % производится в соответствии с правилами пп 3.2. и 3.3. Изменение площади объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика. Указание в технической документации на изменение площади объекта долевого строительства (Фактической площадь Объекта долевого строительства) на основании (с учетом) использования понижающих коэффициентов не является основанием для применения Сторонами п.3.3. настоящего договора, поскольку применение понижающих коэффициентов уже учтено при определении Цены договора согласно п.3.1.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в 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, номер телефона: 8-800-200-86-03.

**Депонент: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рост»**

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

**Депонируемая сумма: 9 380 000 (Девять миллионов триста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек**

Депонируемая сумма вносится Депонентом на счет эскроу в следующем порядке:

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** не позднее «31» марта 2026 г.

**Срок условного депонирования** – до «30» сентября 2026 г., но не более 6 месяцев после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию

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.

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

4.2.1. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, по следующим реквизитам: Астраханское отделение № 8625 ПАО «Сбербанк России» к/с 30101810500000000602, БИК 041203602, р/с №40702810505000008329. Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

4.2.2. Назначение платежа: «Оплата по Договору № ДУ-1/1123-1Б участия в долевом строительстве от 15 ноября 2023 года, НДС не облагается».

4.3. Условием перечисления денежных средств Застройщику является предъявление Застройщиком Исполняющему Банку (и/или обществу с ограниченной ответственностью «Домклик» архивного файла, содержащего зарегистрированный договор, совершенный в электронной форме и файл с электронной специальной регистрационной надписью о проведении государственной регистрации настоящего договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области.

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

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Права и обязанности Застройщика:

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

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

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

5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

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

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

5.2.3. Участник долевого строительства после выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора имеет право с письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика.

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

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

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

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

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

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

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

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

уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

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

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

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

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

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

6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 6.1. настоящего Договора срок в порядке, установленном пунктом 5.2.4. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, в связи с неудачной попыткой вручения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

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

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.10. В случае, если Объект долевого строительства, подлежащий передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 7.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков Объекта долевого строительства.

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

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

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

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

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор по соглашению сторон. В случае подписания между сторонами такого соглашения, договор считается расторгнутым по соглашению сторон с момента подписания такого соглашения, последствия, предусмотренные Законом при одностороннем расторжении, не возникают.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

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



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

## **9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

9.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства.

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

9.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.

9.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

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

9.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации.

10.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору и их передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

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

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

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

10.6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры

осуществляются посредством направления заказных писем о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 11 настоящего Договора. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение 1-го месяца, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке в районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области.

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

10.8. Настоящим Участник долевого строительства заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора.

10.9. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

## 11. АДРЕСА СТОРОН

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

11.2. Реквизиты Сторон:

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рост»**

414014, г. Астрахань, ул. Набережная Приволжского затона, д. 20В, пом. 2

ОГРН 1153015001083, ИНН 3015105072, КПП 301501001

Астраханское отделение № 8625 ПАО «Сбербанк России»

к/с 30101.810.5.00000000602, БИК 041203602, р/с №40702810905000001544

Адрес для направления писем Застройщику: 414014, г. Астрахань, ул. Набережная Приволжского Затона, д. 20в, пом. 2

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РАЗУМ-Боевая»**

414014, Астраханская область, городской округ Город Астрахань, г Астрахань, ул.

Набережная Приволжского Затона, дом 20В, помещение 5

ОГРН 1233000002069, ИНН/КПП 3000006520/300001001

АСТРАХАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8625 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810500000000602, БИК 041203602, р/с №40702810505000008329

Адрес для направления писем Застройщику: 414014, г Астрахань, ул. Набережная Приволжского Затона, дом 20В, помещение 5

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**

**ООО СЗ «РАЗУМ-Боевая»**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ /Астраханцева И.С./

\_\_\_\_\_ / Астраханцева И.С./

**Приложение № 1**  
к Договору № ДУ-1/1123-1Б участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома от «15» ноября 2023 г.

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

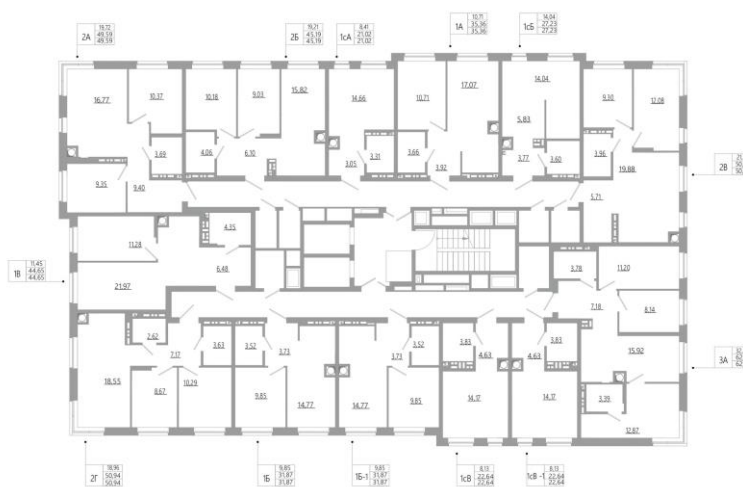
**Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства (помещение 137)**

<b>Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства</b>	
Наружные стены	- Многослойная, теплоэффективная конструкция штукатурного фасада с теплоизоляционным слоем из каменной ваты по керамическому блоку пазогребневого соединения; - Навесная фасадная система с воздушным зазором с облицовкой композитными панелями; - Навесная фасадная система с воздушным зазором с облицовкой керамогранитом на первом этаже.
Окна	<b>ПВХ профиль, двухкамерный стеклопакет с теплоотражающим покрытием.</b>
Входная дверь	Одностворчатая металлическая глухая дверь с одним замком.
Внутриквартирные двери	Отсутствует
Перегородки внутриквартирные	Перегородки из гипсовых пазогребневых плит. Перегородки в санитарном узле - керамический кирпич.
Сантехническое оборудование	Установка ванной, раковины, бочкового унитаза, смесителей в ванной, душевой гарнитур с лейкой, смесителей для умывальника, душевого трапа, электрического полотенцесушителя- в санитарном узле. Установка вентиляционной решетки, ревизионного люка для доступа, вентиляционной решетки.
Отделочные работы	Стены: - нанесение штукатурного слоя на гипсовой основе, финишной шпаклевки; - оклейка обоями стен (жилые комнаты, кухня, прихожая); - укладка керамической плитки в санитарном узле. Полы: - устройство нижнего слоя из цементно-песчаного раствора для укрытия систем трубопроводов; - укладка керамической плитки в санитарном узле; - укладка ламината во всей квартире, за исключением санитарного узла; - установка напольных плинтусов; Потолок: - монтаж натяжных потолков с универсальной закладной под осветительный прибор.
Электроснабжение	Поквартирные счетчики установлены в этажном щитке. Вывод под 1 точку освещения в каждой комнате. Установка розеток и выключателей.
Отопление	Установка индивидуального газового котла. Установка стальных панельных радиаторов.
Водоснабжение	Монтаж стояков водоснабжения с установкой поквартирных счетчиков потребления воды.

### Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства (помещение 20)

Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства	
Наружные стены	- Многослойная, теплоэффективная конструкция штукатурного фасада с теплоизоляционным слоем из каменной ваты по керамическому блоку пазогребневого соединения; - Навесная фасадная система с воздушным зазором с облицовкой композитными панелями; - Навесная фасадная система с воздушным зазором с облицовкой керамогранитом на первом этаже.
Окна	<b>ПВХ профиль, двухкамерный стеклопакет с теплоотражающим покрытием.</b>
Входная дверь	Одностворчатая металлическая глухая дверь с одним замком.
Внутриквартирные двери	Отсутствует
Перегородки внутриквартирные	Перегородки из гипсовых пазогребневых плит. Перегородки в санитарном узле - керамический кирпич.
Сантехническое оборудование	Отсутствует
Отделочные работы	Стены: - нанесение штукатурного слоя на гипсовой основе; Полы: - устройство нижнего слоя из цементно-песчаного раствора для укрытия систем трубопроводов;
Электроснабжение	Отсутствует
Отопление	Установка индивидуального газового котла. Установка стальных панельных радиаторов.
Водоснабжение	Монтаж стояков водоснабжения с установкой поквартирных счетчиков потребления воды.

### План объекта долевого строительства на этаже:



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



#### Характеристики объекта долевого строительства согласно проектной документации

Строительный номер жилого помещения— 137

Всего этажей в многоквартирном доме – 18;

в том числе, количество подземных этажей – 1;

Общая площадь квартир: 8439,14 м<sup>2</sup>

Материал наружных стен: Конструктивная схема – монолитный железобетонный каркас.

Конструкция наружных стен – многослойная теплоэффективная с отделкой декоративной фасадной штукатуркой по минераловатному утеплителю.

Материал межэтажных перекрытий: Плиты перекрытий и покрытий монолитные железобетонные.

Сейсмостойкость: по карте ОСР - 2015 – А – 5 баллов, по карте В - 6 баллов, по карте С - 8 баллов.

Назначение объекта долевого строительства—(жилое помещение),

Этаж, на котором расположен объект долевого строительства - 12;

Количество комнат в помещении—1, проектная площадь- 44,65\_кв.м.

#### Характеристики объекта долевого строительства согласно проектной документации

Строительный номер жилого помещения— 20

Всего этажей в многоквартирном доме – 18;

в том числе, количество подземных этажей – 1;

Общая площадь квартир: 8439,14 м<sup>2</sup>

Материал наружных стен: Конструктивная схема – монолитный железобетонный каркас.

Конструкция наружных стен – многослойная теплоэффективная с отделкой декоративной фасадной штукатуркой по минераловатному утеплителю.

Материал межэтажных перекрытий: Плиты перекрытий и покрытий монолитные железобетонные.

Сейсмостойкость: по карте ОСР - 2015 – А – 5 баллов, по карте В - 6 баллов, по карте С - 8 баллов.

Назначение объекта долевого строительства—(жилое помещение),

Этаж, на котором расположен объект долевого строительства - 3;

Количество комнат в помещении—1, проектная площадь- 44,65\_кв.м.

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**  
**ООО СЗ «РАЗУМ-Боевая»**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ / Астраханцева И.С./

\_\_\_\_\_ / Астраханцева И.С./