



## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ \_\_\_\_\_

город Волгоград, РФ

«\_\_\_\_\_» декабря 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АСТРОН»** (сокращенное наименование: ООО «СЗ «АСТРОН»), именуемое в дальнейшем **Застройщик**, учрежденное и действующее по законодательству Российской Федерации, основной государственный регистрационный номер 1053477338606, дата присвоения ОГРН - 28 декабря 2005 года, регистрирующий орган – Межрайонная инспекция ФНС № 9 по Волгоградской области, в лице генерального директора Чернявского Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданка РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_ адрес регистрации \_\_\_\_\_, действующ \_\_\_\_\_ от своего имени и в своих интересах, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили Настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1.1. Договор** - означает настоящий Договор долевого участия со всеми документами и приложениями, поименованными в нем, дополнительными соглашениями и иными документами, не поименованными в нем, но составленными в соответствии с настоящим Договором и во исполнение настоящего Договора, регламентирующий отношения между Сторонами и определяющий взаимные права, обязанности и ответственность Сторон, заключивших его.

**1.2. Застройщик** – означает **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АСТРОН»** (сокращенное наименование: ООО «СЗ «АСТРОН») - юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с 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» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

**1.3. Объект** – означает многоквартирный жилой дом, этажность – 19 этажей, проектирование и строительство которого согласно разрешению на строительство ведет **Застройщик** по адресу: город Волгоград, Краснооктябрьский район, улица им. Репина, 70А.

**1.4. Участник долевого строительства** – означает физическое или юридическое лицо, денежные средства которого **Застройщик** привлекает для строительства (создания) Объекта на условиях настоящего Договора в соответствии с 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».

**1.5. Объект долевого строительства** (равнозначный термин – **Квартира**) – означает жилое помещение, указанное в пункте 3.2 настоящего Договора, подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящееся с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**, а также долю в праве на общее имущество. Право общей долевой собственности не возникает на кладовые помещения, расположенные в подвале **Объекта**.

**1.6. Земельный участок** – означает земельный участок (кадастровый номер 34:34:020082:11, площадь – 3 763,0 м<sup>2</sup>), расположенный по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, Краснооктябрьский район, улица им. Репина, 70А, на котором **Застройщик** осуществляет строительство **Объекта**. Земельный участок используется **Застройщиком** на основании Договора аренды земельного участка № 2522-В от 23 мая 2019 года, дата регистрации договора 07.06.2019 года.

**1.7. Акт приема-передачи** – означает подписанный Сторонами документ, который подтверждает передачу **Застройщиком** и приемку **Участником долевого строительства** **Объекта долевого строительства**, определенного настоящим Договором.

**1.8. Проектная площадь** – означает ориентировочную площадь **Объекта долевого строительства**, определенную в проектной документации **Объекта**.

**1.9. Орган технической инвентаризации** – означает организацию, осуществляющую технический учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимости.

**1.10. Фактическая площадь** – площадь **Объекта долевого строительства** согласно данным технической инвентаризации, проведенной **Органом технической инвентаризации** по окончании строительства.

**1.11. Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** **Застройщику** для строительства (создания) **Объекта долевого строительства**.

**Цена договора** определена как сумма денежных средств на оплату (возмещение) затрат на строительство (создание) **Объекта долевого строительства**, указанных в части 1 статьи 18 Федерального закона, и вознаграждение **Застройщика**.



**1.12. Федеральный закон** – означает Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.13. Депонент** – владелец счета эскроу - Участник долевого строительства, осуществляющий внесение денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, стороной которого является, на счет эскроу.

**1.14. Бенефициар** – Застройщик, являющийся стороной по договору участия в долевом строительстве, на основании которого открывается счет эскроу, и имеющий право на получение денежных средств со счета эскроу при возникновении оснований, предусмотренных Федеральным законом.

**1.15. Эскроу-агент** – банк, осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, передачу денежных средств Застройщику в соответствии с договором счета эскроу.

**1.16. Счет эскроу** – счет, открываемый для расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего договора:**

- получено Разрешение на строительство от 19 февраля 2020 года №34-Ru34301000-2174-2019, выданное Администрацией Волгограда;

- оформлено право пользования земельным участком на основании Договора аренды земельного участка № 2522-В от 23 мая 2019 года;

- Проектная декларация в соответствии с требованиями законодательства РФ опубликована и размещена в системе ЕИСЖС.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**3.1. Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить **Объект**, имеющий строительный (предварительный) адрес: Российская Федерация, Волгоградская область, город Волгоград, Краснооктябрьский район, улица им. Репина, 70А, на **Земельном участке**, и после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства**, определенный Договором, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и принять **Объект долевого строительства** при наличии разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию.

**3.2. Объектом долевого строительства** является жилое помещение – **Квартира** (по проекту №\_) проектной площадью \_\_\_\_\_квadratных метра (в том числе с учетом летних помещений общей площадью \_ квадратных метра), на этаже. Место расположения **Объекта долевого строительства**, его планировка и технические характеристики указаны в Приложениях №№ 1-2 к настоящему Договору.

**3.3. Объект долевого строительства** передается **Застройщиком Участнику долевого строительства** по **Акту приема – передачи**. Бремя содержания **Квартиры**, а также риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** с момента ее передачи **Застройщиком Участнику долевого строительства** несет последний.

## 4. ФОРМА ДОГОВОРА

**4.1.** Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**4.2.** Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему **Участник долевого строительства** и **Застройщик** несут самостоятельно, в размерах, установленных законодательством РФ.

## 5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**5.1.** Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию. **Застройщик** обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта** не позднее I квартала **2022 года** и передать **Квартиру Участнику долевого строительства** в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

**5.2.** Передача **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** осуществляется в течение 3 (трех) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**, по подписываемому Сторонами **Акту приема – передачи**, в порядке, установленном статьей 8 **Федерального закона**.

**Застройщик:** \_\_\_\_\_ **Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_ **Страница 2 из 9**



5.3. В случае, если строительство **Объекта** будет завершено ранее предусмотренного пунктом 5.1 настоящего Договора срока, **Застройщик** вправе передать **Квартиру Участнику долевого строительства** досрочно по **Акту приема - передачи** после его уведомления надлежащим образом в порядке и сроки, установленные пунктами 5.2 и 5.4 настоящего Договора.

5.4. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства **Объекта** и готовности **Квартиры** к передаче, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения принять **Объект долевого строительства** по **Акту приема - передачи**. Уведомление о готовности **Квартиры** направляется **Участнику долевого строительства** заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в Разделе 15 настоящего Договора, либо вручается лично под расписку.

5.5. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный пунктом 5.4 настоящего Договора срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** (за исключением случая, указанного в пункте 5 статьи 8 **Федерального закона**) **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче **Объекта долевого строительства**. При этом бремя содержания **Объекта долевого строительства** и риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признаются перешедшими к **Участнику долевого строительства** со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего Акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**. Указанные меры применяются **Застройщиком**, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником долевого строительства** сообщения о завершении строительства **Объекта** и о готовности **Квартиры** к передаче, 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.

5.6. В случае, если строительство **Объекта** не может быть завершено в предусмотренный п. 5.1. срок, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи **Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## 6. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

6.1. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается, исходя из стоимости одного квадратного метра площади **Квартиры** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается. При этом цена договора исчисляется в полных рублях (сумма менее 50 копеек отбрасывается, сумма 50 копеек и более округляется до рубля).

Цена договора определена как сумма денежных средств на оплату (возмещение) затрат на строительство (создание) **Объекта долевого строительства**, указанных в части 1 статьи 18 **Федерального закона**, и вознаграждение **Застройщика**.

Все расчеты по Договору осуществляются в валюте Российской Федерации - российских рублях.

6.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 **Федерального закона** - с использованием счетов эскроу.

6.3. **Участник долевого строительства** обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора 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, в целях их дальнейшего перечисления **Застройщику (Бенефициару)** при возникновении условий, предусмотренных **Федеральным законом** 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: 8-800-200-57-03.

Депонент: (ФИО Участника долевого строительства)

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «АСТРОН»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: \_\_\_\_\_

### ВАРИАНТ БЕЗ ИПОТЕКИ

6.4. **Участник долевого строительства (Депонент)** обязан уплатить цену настоящего Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Обязанность **Участника долевого строительства** по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет эскроу. Денежные средства вносятся на срок

**Застройщик:** \_\_\_\_\_ **Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_ **Страница 3 из 9**



условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию **Объекта**.

#### ВАРИАНТ С ИПОТЕКОЙ

**6.4. Участник долевого строительства (Депонент)** обязан уплатить цену настоящего Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области в следующем порядке:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются **Участнику долевого строительства** \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_), (далее именуемым Банк) на основании по Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключаемого между Участником долевого строительства и Банком.

Обязанность **Участника долевого строительства** по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет эскроу. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию **Объекта**.

На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

**6.5.** Вознаграждением за услуги **Застройщика** по настоящему Договору признается разница между **Ценой договора** и фактическими затратами на строительство (создание) **Объекта долевого строительства**, в т.ч. НДС нет. Денежные средства на оплату услуг **Застройщика** подлежат использованию **Застройщиком** по своему усмотрению.

**6.6.** Если фактическая площадь **Квартиры** по результатам обмера **Органом технической инвентаризации** отклонится в большую или меньшую сторону не более чем на 5 % (пять процентов) от площади, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, то **Цена договора** не подлежит перерасчету и остается неизменной.

В случае, если фактическая площадь **Квартиры**, установленная на основании обмеров **Органом технической инвентаризации**, будет больше проектной более чем на 5 % (пять процентов), то **Участник долевого строительства** доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) банковских дней с момента его уведомления **Застройщиком**. В случае, если фактическая площадь **Квартиры** будет меньше проектной более чем на 5 % (пять процентов), то **Застройщик** возвращает разницу **Участнику долевого строительства** в течение 10 (десяти) банковских дней с момента предоставления **Застройщику** банковских реквизитов, на которые подлежат возврату денежные средства.

Расчет стоимости разницы между фактической и проектной площадью **Квартиры** осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра проектной площади **Квартиры**, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора.

**6.7.** Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** только после полной оплаты **Цены договора**.

#### 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

**7.1.** **Квартира** должна соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ в сфере строительства.

**7.2.** Гарантийный срок для **Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого **Объекта долевого строительства**, составляет 5 (пять) лет.

**Застройщик:** \_\_\_\_\_ **Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_ **Страница 4 из 9**



Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.**

**7.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства**, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого **Акта приема-передачи** или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства.**

**7.4. Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они возникли вследствие нормального износа такого **Объекта долевого строительства** или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами, а также возникшие вследствие выполнения **Участником долевого строительства** в течение гарантийного срока в **Объекте долевого строительства** работ (перепланировка, реконструкция и/или переустройство) без получения в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ и нормативными актами города Волгограда, соответствующего разрешения на выполнение указанных работ в компетентных органах, проектной организации, управляющей компании, ТСН (товарищество собственников недвижимости).

## 8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 8.1. Застройщик обязуется:

8.1.1. С привлечением третьих лиц осуществить строительство (создание) **Объекта**, и после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать **Участнику долевого строительства** по **Акту приема - передачи Квартиру** при условии выполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

8.1.2. Передать **Участнику долевого строительства Квартиру**, качество которой соответствует условиям Договора и требованиям проектной документации.

8.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые **Участником долевого строительства**, для строительства (создания) **Объекта** в соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

8.1.4. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

8.1.5. Обязательства **Застройщика** по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами **Акта приема-передачи Квартиры** либо с момента составления **Застройщиком** в порядке, установленном пунктом 5.5 настоящего Договора одностороннего Акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства.**

### 8.2. Участник долевого строительства обязуется:

8.2.1. В случае изменения паспортных данных, почтовых, платежных и других реквизитов в течение 3 (трех) рабочих дней известить об этом **Застройщика** путем направления в его адрес для корреспонденции заказного письма с уведомлением.

8.2.2. Уплатить **Цену договора** в размере, порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора. Нарушение сроков и сумм оплаты **Цены договора**, установленных Договором по обоюдному согласию Сторон, признается нарушением существенного условия Договора и предоставляет право **Застройщику** в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть заключенный Договор.

8.2.3. Принять **Квартиру** по **Акту приема-передачи** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от **Застройщика** уведомления о готовности **Квартиры** к передаче. **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства**, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если **Объект долевого строительства** построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества **Объекта долевого строительства**, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **Участник долевого строительства** по своему выбору вправе потребовать от **Застройщика**:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4) отказаться от исполнения договора в случае существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства.**

**Участник долевого строительства** до подписания **Акта приема-передачи** или иного документа о передаче **Квартиры** вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** вышеназванным требованиям и отказаться от подписания **Акта приема-передачи** или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** до исполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных частью 2 [статьи 7](#) Федерального закона.

## 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ



**9.1.** До момента полной оплаты **Цены договора** уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору допускается только с письменного согласия **Застройщика**.

После осуществления **Участником долевого строительства** полной оплаты **Цены договора** согласия **Застройщика** на уступку прав требований по Договору не требуется.

Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами **Акта приема-передачи** или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

**9.2.** В случае уступки **Участник долевого строительства** обязан письменно уведомить **Застройщика** указанным в п. 13.4 настоящего Договора способом, не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору, с приложением заверенной копии зарегистрированного Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору, а также с указанием контактных данных лица (адрес регистрации, места жительства, телефон и пр.), которому были переданы права и обязанности **Участника долевого строительства** по настоящему Договору.

**9.3.** В случае неуплаты **Участником долевого строительства** **Цены договора** **Застройщику** уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по регистрации несет **Участник долевого строительства** и (или) новый участник долевого строительства.

**9.4.** С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней представить **Застройщику** подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

**10.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

**10.2.** Настоящий Договор может быть в любое время расторгнут по взаимному соглашению сторон.

**10.3.** Стороны имеют право изменить условия настоящего Договора путём подписания дополнительного соглашения к нему.

**10.4.** **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора при наступлении любого из нижеперечисленных случаев:

10.4.1. В случае неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства** в срок, превышающий установленный пунктом 5.2 Договора срок на два месяца;

10.4.2. В случае если **Объект долевого строительства** построен **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, установленных действующим законодательством РФ, приведшими к ухудшению качества **Объекта долевого строительства**, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования;

10.4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства**;

10.4.4. В случае, если срок окончания строительства **Объекта**, указанный в пункте 5.1 настоящего Договора, затягивается по вине **Застройщика** более чем на 6 (шесть) месяцев;

10.4.5. В других случаях, предусмотренных законодательством РФ.

**10.5.** **Застройщик** вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (при условии направления в письменной форме **Участнику долевого строительства** не ранее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты прекращения Договора предупреждения о необходимости погашения **Участником долевого строительства** задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования) в случае просрочки **Участником долевого строительства** внесения любого из платежей, предусмотренных разделом 6 Договора, более чем 2 (два) месяца.

## 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

**11.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, несет перед другой стороной ответственность, предусмотренную Федеральным законом.

## 12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

**12.1.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или исполнение ненадлежащим образом своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств).

**12.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относят:

- явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие исполнению обязательств, взятых Сторонами на себя согласно Договору, в том числе строительства (создания) Объекта;

- пожары;

- техногенные катастрофы;



- нормативные и ненормативные акты органов государственной власти и управления, а также их действия и бездействие, препятствующее выполнению Сторонами условий настоящего Договора;  
- забастовки, боевые действия, террористические акты;  
- другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**12.3.** Срок выполнения обязательств по Договору в случае наступления форс-мажорных обстоятельств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия форс-мажорных обстоятельств.

**12.4.** Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влияния на исполнение настоящего Договора в письменной форме.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**13.1.** Отношения **Застройщика** и **Участника долевого строительства**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

**13.2.** Споры Сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности согласно законодательству РФ.

**13.3.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются в том же порядке, что и Договор и являются его неотъемлемой частью.

**13.4.** Все уведомления, извещения, сообщения являются надлежащими, если они направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручены лично под расписку.

**13.5.** **Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) персональных данных **Участника долевого строительства**, указанных в настоящем Договоре, а именно: для заключения договора долевого участия в строительстве, для заключения дополнительных соглашений, соглашение о расторжении, а также для составления иных документов, связанных с приобретением и оформлением в собственность объектов недвижимости, для ведения реестров и различных видов отчетных форм.

**13.6.** **Участник долевого строительства** дает **Застройщику** согласие на ипотеку права аренды указанного выше земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и/или иных лиц, а также на прекращение ипотеки в пользу **Участника долевого строительства** на образовавшиеся при этом земельные участки (при условии установленной пунктом 1 статьи 13 **Федерального закона** в пользу **Участника долевого строительства** ипотеки права аренды участка, предназначенного для строительства Объекта, в составе которого будет находиться **Объект долевого строительства**, на который у **Участника долевого строительства** возникает право собственности).

**13.7.** **Участник долевого строительства** уведомлен, что земельный участок, имеющий кадастровый номер 34:34:020082:11, на котором осуществляется строительство **Объекта**, обременен ипотекой в пользу ПАО "Сбербанк России" в обеспечение обязательств **Застройщика** по Договору №8621/1551 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15.11.2019 года.

**13.8.** Стороны констатируют, что настоящий Договор является отражением договоренности и воли Сторон, и в случае признания отдельных его положений несоответствующими действующему законодательству РФ, этот факт не будет являться подтверждением недействительности Договора в целом.

**13.9.** Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, идентичных по содержанию и имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны Договора, а третий экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**13.10.** **Нижеперечисленные Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть:**

Приложение № 1 - План этажа с выделенным на нем **Объектом долевого строительства**;

Приложение № 2 – Техническое описание **Объекта долевого строительства**.

### 14.

### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:** **ООО «СЗ «АСТРОН»**

400066, г. Волгоград, ул. Комсомольская, дом 6, помещение 4

ИНН 3442081347, ОГРН 1053477338606, КПП 344401001

Р/С 40702810411000014628 Волгоградское отделение №8621 Сбербанка России ПАО

К/С 30101810100000000647 БИК 041806647

Тел./факс (8442) 60 25 25/60 25 20

Электронная почта: [info@sk-astron.ru](mailto:info@sk-astron.ru)

**Генеральный директор ООО «СЗ «АСТРОН»** \_\_\_\_\_

**Чернявский Ю.А.**

**Участник долевого строительства:** Телефон: \_\_\_\_\_



Договор участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

**ПЛАН**  
этажа с выделенным на нем Объектом долевого участия

Этаж –  
Количество комнат –  
Общая площадь –  
Номер квартиры –

\* Объект долевого строительства выделен линией

«СОГЛАСОВАНО»

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
ООО «СЗ «АСТРОН»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Ю.А. Чернявский /

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

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





**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА/ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Описание Объекта.**

**Адрес размещения Объекта (строительный адрес):**

Российская Федерация, город Волгоград, Краснооктябрьский район, ул. им. Репина, 70А

**Назначение Объекта:** многоквартирный жилой дом.

**Этажность:** 19.

**Количество этажей надземных:** 19

**Количество этажей подземных:** 1

**Общая площадь Объекта:** 10 434,10 квадратных метра. Проектная площадь Объекта является ориентировочной (предварительной).

**Материал наружных стен:**

1-й вариант: монолитный железобетон, минераловатный утеплитель, силикатный кирпич,

2-й вариант: силикатный блок, минераловатный утеплитель, силикатный кирпич.

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон.

**Класс энергоэффективности:** В (высокий).

**Сейсмостойкость:** 6 баллов.

**Мусоропровод:** отсутствует.

**Описание Объекта долевого строительства.**

**Назначение:** Жилое помещение (квартира).

**Этаж:** \_\_\_\_.

**Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией:** \_\_\_\_.

**Общая площадь (проектная):** \_\_\_\_\_ квадратных метра (в том числе с учетом летних помещений \_\_\_\_\_ квадратных метра). Проектная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной (предварительной).

Количество комнат: \_\_\_\_\_, в том числе: жилая, площадью \_\_\_\_\_ квадратных метра, жилая, площадью \_\_\_\_\_ квадратных метра.

Помещения вспомогательного использования: коридор, площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров, санузел, площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров, кухня, площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров, лоджия, площадью \_\_\_\_\_ квадратных метра.

**В рамках настоящего Договора внутренняя отделка не осуществляется.**

**Виды работ, выполняемые Застройщиком в Объекте долевого строительства:**

**ВАРИАНТ БЕЗ ОТДЕЛКИ:**

- Установка окон пластиковых со стеклопакетом с установкой подоконных досок пластиковых, на лоджиях ПВХ профиль с одинарным стеклом;
- Установка входной двери деревянной глухой;
- Полы - железобетонная монолитная плита с цементно-песчаной стяжкой (за исключением лоджии);
- Внутренние перегородки согласно проекту;
- Потолок - железобетонная монолитная плита;
- Полы в санузлах - гидроизоляция и ц/песчаная стяжка
- Холодное водоснабжение - ввод в квартиру без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов;
- Горячее водоснабжение - ввод в квартиру без внутриквартирной разводки;
- Канализация - ввод в квартиру без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов;
- Отопление - полная разводка с установкой приборов отопления согласно проекту;
- Вентиляция - полностью по проекту;
- Электроснабжение - ввод в квартиру до внутриквартирного щита.

**ВАРИАНТ С ОТДЕЛКОЙ:**

- Установка окон пластиковых со стеклопакетом с установкой подоконных досок пластиковых, на лоджиях ПВХ профиль с одинарным стеклом;
- Установка входной двери деревянной глухой;
- Полы - железобетонная монолитная плита с цементно-песчаной стяжкой (за исключением лоджии);
- Внутренние перегородки согласно проекту, оштукатурены (за исключением санузлов и лоджии); на окнах выполнены откосы;



Договор участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

- Потолок - железобетонная монолитная плита;
- Полы в санузлах - гидроизоляция и ц/песчаная стяжка;
- Холодное водоснабжение - ввод в квартиру без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов;
- Горячее водоснабжение - ввод в квартиру без внутриквартирной разводки;
- Канализация - ввод в квартиру без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов;
- Отопление - полная разводка с установкой приборов отопления согласно проекту;
- Вентиляция - полностью по проекту;
- Электроснабжение - ввод в квартиру до внутриквартирного щита.

«СОГЛАСОВАНО»

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**ООО «СЗ «АСТРОН»**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Ю.А. Чернявский /

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

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