



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 собственности 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. Алёхина, 38А.

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** и **Офисные помещения**.

1.6. Земельный участок – означает земельный участок (кадастровый номер 34:34:020084:14, площадь – 3 711,0 м²), расположенный по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, Краснооктябрьский район, улица им. Алехина, 38А, на котором **Застройщик** осуществляет строительство **Объекта**. Земельный участок принадлежит **Застройщику** на основании Договора купли-продажи земельного участка и объектов на нем расположенных от 12.11.2020 года, дата регистрации договора 25.11.2020 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 окончанию 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 09 августа 2021 года №34-Ru34301000-21129-222021 выданное Администрацией Волгограда;
- является собственником земельного участка на основании Договора купли-продажи земельного участка и объектов на нем расположенных от 12.11.2020 года;
- Проектная декларация в соответствии с требованиями законодательства РФ опубликована и размещена в системе ЕИСЖС (сайт наш.дом.рф).

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. Алёхина, 38А, 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 **Объекта долевого строительства**, а также риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** с момента его 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 **II квартала 2024 года** и передать **Объект долевого строительства 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 **Объект долевого строительства** **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 **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения принять **Объект долевого строительства** по **Акту приема - передачи**. Уведомление о готовности **Объекта долевого строительства** направляется **Участнику долевого строительства** заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в Разделе 14 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 **Объекта долевого строительства** 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 **Объекта долевого строительства** _____ (_____) 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: _____ после государственной регистрации договора

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

Застройщик: _____ **Участник долевого строительства:** _____ **Страница 3 из 9**



Договор участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 20__ года



ЭТАЛОН
НИИПРИ КОМПЛЕНС

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**.

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 залогу 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 залогу 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 **Объекта долевого строительства** 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 **Объекта долевого строительства**, 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 **Объекта долевого строительства** 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 **Объекта долевого строительства** осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра проектной площади **Объекта долевого строительства**, 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. **Объект долевого строительства** 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.

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 Объект долевого строительства** при условии выполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

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

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

8.1.4. Обязательства **Застройщика** по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства** 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 **Объект долевого строительства** по **Акту приема-передачи** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от **Застройщика** уведомления о готовности **Объекта долевого строительства** 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 **Объекта долевого строительства** 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** обязательств 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.

10.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона, а также в иных установленных Федеральным законом или настоящим Договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату **Участнику долевого строительства**, путем их перечисления эскроу-агентом на счет **Участника долевого строительства**. При заключении Договора счета эскроу, **Участник долевого строительства** обязан указать в Договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

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 подсудности 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** в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года дает согласие **Застройщику** на автоматизированную, а также неиспользования средств автоматизации, обработку (включая сбор, запись, 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 собственности объектов недвижимости, для ведения реестров и различных видов отчетных форм.

Участник долевого строительства дает согласие на передачу своих персональных данных третьим лицам (в т.ч. **Эскроу-агенту**) в целях, связанных с подготовкой и заключением **Участником долевого строительства** с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с заключением настоящего Договора.

Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13 марта 2006 года «О рекламе» дает свое согласие на получение от **Застройщика** или от привлеченных им лиц рекламы, в том числе посредством использования телефонной и радиотелефонной связи, в том числе посредством уведомлений о товарах (работах, услугах), которые могут представлять для **Участника долевого строительства** потенциальный интерес.

В случае уступки **Участником долевого строительства** своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым **Участником долевого строительства**.

Участник долевого строительства предоставляет согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями на 5 (Пять) лет. **Участник долевого строительства** уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу **Застройщика**.

13.6. **Участник долевого строительства** подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что **Застройщик** вправе в одностороннем порядке вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ; изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые; изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы; изменения отдельных архитектурных решений **Объекта**, не оказывающие существенного влияния на внешний вид **Объекта** и не ухудшающие качества **Объекта долевого строительства**; изменение отдельных элементов благоустройства придомовой территории Объекта.

13.7. 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.

13.8. 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.



Договор участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 20__ года



НИЖИЙ КОМПЛЕКС

13.9. 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 Сбербанк России ПАО

К/С 30101810100000000647 БИК 041806647

Тел./факс (8442) 60 25 25/60 25 20

Электронная почта: 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 строительстве № _____ от _____ года

ПЛАН
этажа с выделенным на нем Объектом долевого участия

Этаж –
Количество комнат –
Общая площадь –
Номер Объекта долевого строительства –

* 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. Алёхина, 38А

Назначение Объекта: многоквартирный жилой дом.

Этажность: 19.

Количество этажей надземных: 19

Количество этажей подземных: 1

Общая площадь Объекта: 10 088,55 квадратных метра. Проектная площадь Объекта является ориентировочной (предварительной).

Материал наружных стен:

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

2-й тип: 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 Объекта долевого строительства: 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 чистовая отделка не осуществляется.

Виды работ, выполняемые Застройщиком в Объекте долевого строительства:

ВАРИАНТ БЕЗ ОТДЕЛКИ:

- Окна – на основе ПВХ профиля с энергосберегающим стеклопакетом с установкой подоконных досок пластиковых и отливов;
- Остекление лоджий – на основе ПВХ профиля с одинарным стеклом, отливом, без подоконных досок;
- Входная дверь в квартиру – глухая, деревянная;
- 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 внутриквартирная разводка с установкой приборов отопления согласно проекту;
- Вентиляция – на основе вентблоков заводского изготовления в соответствии с проектом; установка стеновых приточных клапанов;
- Электроснабжение - ввод в квартиру с установкой внутриквартирного щита.

Установка индивидуальных приборов учета энергоресурсов (электроэнергии, тепловой энергии, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения) осуществляется в местах общего пользования в соответствии с проектной



документацией.

ВАРИАНТ С ОТДЕЛКОЙ:

- Окна – на основе ПВХ профиля с энергосберегающим стеклопакетом с установкой подоконных досок пластиковых и отливов;
- Остекление лоджий – на основе ПВХ профиля с одинарным стеклом, отливом, без подоконных досок;
- Входная дверь в квартиру – глухая, деревянная;
- 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;
- 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 внутриквартирная разводка с установкой приборов отопления согласно проекту;
- Вентиляция – на основе вентблоков заводского изготовления в соответствии с проектом; установка стеновых приточных клапанов;
- Электроснабжение - ввод в квартиру с установкой внутриквартирного щита.

Установка индивидуальных приборов учета энергоресурсов (электроэнергии, тепловой энергии, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения) осуществляется в местах общего пользования в соответствии с проектной документацией.

«СОГЛАСОВАНО»

**ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СЗ «АСТРОН»**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Генеральный директор

_____/Ю.А. Чернявский /

_____/ /