



**ДОГОВОР УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ 00/00/00-000/00/1А**

город Волгоград, РФ

«__» ____ 202__ 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

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт № _____, выдан _____ года _____, код подразделения _____-_____, место рождения: _____, адрес регистрации: _____, действующий 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 участия в долевом строительстве, 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 в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на **Земельном участке** многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект – означает многоквартирный жилой дом, этажность – 23 этажа, проектирование и строительство которого по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, Краснооктябрьский район, улица имени Клары Цеткин, 1а **Застройщик** ведет согласно разрешению на строительство.

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

1.5. Объект долевого строительства (равнозначный термин – **Квартира (либо Кладовая, либо Нежилое помещение (офис))**) – означает **жилое (либо нежилое) помещение**, указанное в пункте 3.2 настоящего **Договора**, подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию 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**, расположенные в подвале **Объекта** и **Офисные помещения**.

1.6. Земельный участок – означает земельный участок (кадастровый номер 34:34:020064:7010, площадь – 7 764,0 м²), расположенный по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, Краснооктябрьский район, улица имени Клары Цеткин, 1а, на котором **Застройщик** осуществляет строительство **Объекта**. Права на **Земельный участок** принадлежат **Застройщику** на основании договора аренды земельного участка № 3095-В от 06.12.2024 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. Фактическая площадь – площадь **Объекта долевого строительства** согласно данным технической инвентаризации, проведенной **Органом технической инвентаризации** по окончанию строительства.



1.10. Орган технической инвентаризации – означает организацию, осуществляющую технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости.

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**.

1.11. 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».

1.12. Счет эскроу – счет, открываемый для расчетов по **Договору** в соответствии с **Федеральным законом**.

1.13. Депонент – владелец **Счета эскроу** – **Участник долевого строительства**, осуществляющий внесение на **Счет эскроу** денежных средств в счет уплаты **Цены договора**.

1.14. Бенефициар – **Застройщик**, являющийся стороной по договору, 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**, передачу денежных средств **Застройщику** в соответствии с договором счета эскроу.

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 12 мая 2025 года № 34-34-50-2025, выданное Администрацией Волгограда;

- оформлено право пользования **Земельным участком** на основании договора аренды земельного участка № 3095-В от 06.12.2024 года;

- проектная декларация в соответствии с требованиями законодательства РФ опубликована и размещена в системе ЕИСЖС (сайт наш.дом.рф, id 67178).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим **Договором** срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить на **Земельном участке Объект**, имеющий строительный (предварительный) адрес: Российская Федерация, Волгоградская область, город Волгоград, Краснооктябрьский район, улица имени Клары Цеткин, 1а, и после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию, в срок, определенный **Договором**, передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить **Цену договора** 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 (либо нежилое) помещение – Квартира (либо Кладовая, либо Нежилое помещение (офис)) (по проекту № 000) проектной площадью 00,00 квадратного метра (в том числе с учетом летних помещений общей площадью 00,00 квадратного метра), на 00 этаже (либо в подвале) **Объекта**. 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 **Участник долевого строительства**.

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 **III квартала 2028 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 не позднее 12.10.2028 года по подписываемому Сторонами **Акту приема – передачи**, в порядке, установленном статьей 8 **Федерального закона**.

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 уведомления **Участника долевого строительства**, в порядке и сроки, установленные пунктами 5.2 и 5.4 настоящего **Договора**.

5.4. **Участник долевого строительства**, получивший уведомление **Застройщика** о завершении строительства **Объекта** и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления 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 роспись.

5.5. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в срок, предусмотренный пунктом 5.4 настоящего **Договора**, 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 его случайной гибели 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** уведомления 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 пунктом 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.

5.7. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами **Акта приема-передачи**, одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** **Участник долевого строительства** передает **Застройщику**: скан-копии паспорта, свидетельств о рождении детей (при их наличии), СНИЛС, закладной (если применимо), отчета об оценке (если применимо), документа, подтверждающего уплату государственной пошлины за регистрацию права собственности на **Объект долевого строительства**, а также - по запросу **Застройщика** - предоставляет иные данные, необходимые для корректного заполнения заявления о государственной регистрации права собственности. В срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Сторонами **Акта приема-передачи**, одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** **Застройщик** направляет в электронной форме в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на такой **Объект долевого строительства**.

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).

6.2. 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.

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

6.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты **Цены договора** на специальный **Счет эскроу**, 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 (Участник долевого строительства)

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «АСТРОН»

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее _____ года, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

6.5. (ВАРИАНТ БЕЗ ИПОТЕКИ)

Участник долевого строительства (Депонент) обязан уплатить **Цену договора** путем внесения денежных средств на **Счет эскроу** не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего **Договора** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

Обязанность **Участника долевого строительства** по уплате **Цены 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**.

(ВАРИАНТ С ИПОТЕКОЙ)

Участник долевого строительства (Депонент) обязан уплатить **Цену 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** (Наименование банка) ОГРН _____, ИНН _____, местонахождение: _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 00000 № 000000), (далее именуемый Банк) на основании по Кредитного договора № 00000 от 00.00.0000 года, заключаемого между **Участником долевого строительства** и Банком.

Обязанность **Участника долевого строительства** по уплате **Цены 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 статьи 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования **Участника долевого строительства** по настоящему **Договору** в



обеспечение исполнения обязательств **Участника долевого строительства** по Кредитному договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем по такому 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 на **Объект долевого строительства** на **Участника долевого строительства**.

На основании статей 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года «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 такому 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.

6.6. Вознаграждением **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 вознаграждения **Застройщика** подлежат использованию **Застройщиком** по своему усмотрению.

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

Расчет стоимости **Объекта долевого строительства** в связи с наличием 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.

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

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. **Объект долевого строительства** должен 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** составляет 3 (три) года.

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 передаточного акта или иного документа о передаче любого помещения в **Объекте** любому лицу.

7.4. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они возникли вследствие нормального износа **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 соответствующего разрешения на выполнение таких работ



в компетентных органах, проектной организации, управляющей компании, ТСН (товарищество собственников недвижимости), в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ и нормативными актами города Волгограда.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. Застройщик обязуется:

8.1.1. Своими силами и/или с привлечением третьих лиц осуществить строительство (создание) **Объекта** и после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию, в срок, установленный **Договором**, передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема - передачи** 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 которого 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 установленных **Договором** сроков и сумм оплаты **Цены договора**, 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.

8.2.4. В случае, если **Объект долевого строительства** построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий **Договора** и (или) требований технических регламентов, проектной документации или градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества **Объекта долевого строительства**, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для нормального 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.

9.2. В случае уступки **Участник долевого строительства** обязан письменно уведомить **Застройщика** указанным в пункте 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. **Участник долевого строительства** обязан обеспечить представление новым участником долевого строительства **Застройщику** подлинного экземпляра договора уступки с отметкой о регистрации в течение 2 (двух) рабочих дней после его регистрации.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ 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** путем 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 на два месяца срок, установленный пунктом 5.2 Договора;

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 нормального 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. В случае просрочки **Участником долевого строительства** внесения любого из платежей, предусмотренных разделом 6 **Договора**, более чем 2 (два) месяца **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) календарных дней до предполагаемой даты прекращения **Договора** предупреждения о необходимости погашения **Участником долевого строительства** задолженности по уплате **Цены договора** и о последствиях неисполнения такого требования).

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 реквизиты счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по **Договору** Сторона, не исполнившая 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 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 от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие **Застройщику** на автоматизированную, а также без использования 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 собственность 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. Любые неблагоприятные последствия, возникшие в связи с несогласием нового участника долевого строительства с обработкой его персональных данных **Застройщиком**, **Участник долевого строительства** принимает на себя.

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. Участник долевого строительства дает **Застройщику** согласие на ипотеку права аренды **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).

13.8. 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 двух подлинных экземплярах, идентичных по содержанию и имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны **Договора**.

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

Генеральный директор ООО «СЗ «АСТРОН» _____

Участник долевого строительства:

Телефон: +7 _____



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в строительстве № 00/00/00-000/00/1А от 00.00.0000 года

ПЛАН
этажа с выделенным на нем Объектом долевого строительства

Этаж – ____ (_____)
Количество комнат – ____ (____)
Общая площадь - ____ кв.м.
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 № 00/00/00-00/00/1А от 00.00.0000 года

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА/ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Описание Объекта.

Адрес размещения Объекта (строительный адрес):

Российская Федерация, Волгоградская область, город Волгоград, Краснооктябрьский район, улица имени Клары Цеткин, 1а.

Вид объекта: многоквартирный жилой дом.

Назначение Объекта: жилое

Этажность: 23.

Количество этажей надземных: 23

Количество этажей подземных: 1

Общая площадь Объекта: 14 674,60 квадратного метра. Проектная площадь Объекта является ориентировочной (предварительной).

Материал наружных стен:

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

2-й тип: силикатный кирпич, минераловатный утеплитель, силикатный кирпич.

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности: В (высокий).

Сейсмостойкость: 6 баллов.

Мусоропровод: отсутствует.

Описание Объекта долевого строительства.

Вид объекта: Квартира (либо Кладовая, либо Нежилое помещение (офис))

Назначение Объекта долевого строительства: Жилое (либо нежилое) помещение.

Этаж: __ (либо подвал)

Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией: __

Общая площадь (проектная): ____ квадратных метра (в том числе с учетом летних помещений 4,34 квадратного метра). Проектная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной (предварительной).

Количество комнат: __ (___), в том числе: жилая, площадью ____ квадратного метра, жилая, площадью ____ квадратного метра, жилая, площадью ____ квадратного метра.

Помещения вспомогательного использования: коридор, площадью ____ квадратного метра, санузел, площадью ____ квадратных метров, кухня, площадью ____ квадратного метра, гардероб, площадью ____ квадратного метра, лоджия, площадью ____ квадратного метра.

В рамках настоящего Договора внутренняя чистовая отделка не осуществляется.

Виды работ, выполняемые Застройщиком в Объекте долевого строительства в жилом помещении:

- Окна – на основе ПВХ профиля с энергосберегающим стеклопакетом с установкой подоконных досок пластиковых и отливов;
- Остекление лоджий – на основе ПВХ профиля с одинарным стеклопакетом, отливом, с установкой 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 и установки сантехприборов;
- 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 Объекте долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

«СОГЛАСОВАНО»

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СЗ «АСТРОН»

Генеральный директор

_____/Ю.А. Чернявский /

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/