

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ___/4

г. Георгиевск

« ___ » _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НЕРУД ЗОЛЬСКОЕ», зарегистрированное в Межрайонной ИФНС № 1 по Ставропольскому краю 16.09.2008 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1082641001211, ИНН 2609023375, КПП 262501001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Алимирзоева Владимира Алибековича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество, __. __. ____ года рождения, гражданство: РФ, пол: муж/жен, место рождения: _____, семейное положение: в браке (не) состоит, паспорт: № _____, выдан: _____, _____.20__ года, код подразделения ____-____, страховой номер индивидуального лицевого счёта(СНИЛС) № ____-____-____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а каждый в отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, далее именуемый «**Договор**», о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Участник долевого строительства в порядке долевого участия направляет денежные средства на строительство (создание) объекта капитального строительства «**Шестая очередь строительства жилой застройки, пятиэтажный многоквартирный жилой дом поз.4**» (далее по тексту – Многоквартирный жилой дом), находящегося по строительному адресу: **Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Железноводск, поселок Иноземцево, улица Согласия**, с последующей передачей ему _____ **комнатной** квартиры (далее по тексту – Объект долевого строительства) с **проектной(условной) нумерацией** __ (_____), общей проектной площадью квартиры __, __ кв.м. жилой площадью __, __ кв.м., расположенной на __ (_____) этаже Многоквартирного жилого дома (Приложение №1), а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство (создание) Многоквартирного жилого дома, своими силами и/или с привлечением Подрядчиков и иных третьих лиц, а именно выполнение всех работ по строительству Многоквартирного жилого дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству (в том числе со всеми изменениями и дополнениями к проекту), а также иные работы, неупомянутые в этих документах, но необходимые для создания вышеуказанного Многоквартирного жилого дома и для его ввода в эксплуатацию, в установленном законодательством порядке (Приложение № 2);

- при полной строительной готовности Многоквартирного жилого дома ввести в эксплуатацию (причем под вводом в эксплуатацию понимается подписание разрешения о вводе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) не позднее 1(первого) квартала 2026 года (Приложение № 3) и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее 3(трех) месяцев со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома. В процессе строительства площадь и нумерация Объекта долевого строительства (квартиры) могут быть скорректированы дополнительно.

1.2. Выбор способа управления Многоквартирным жилым домом после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, будет осуществляться в соответствии ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Участники долевого строительства извещены и согласны, что после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию он будет эксплуатироваться организацией, осуществляющей функции управления, которая будет определена в соответствии с ч. 13 и ч.

14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт общим имуществом Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого участия(квартиры) начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и(или) калькуляцией затрат организации осуществляющей функции управления или обслуживания.

1.3. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Участника долевого строительства за счет собственных средств, при условии предоставления и/или передачи Застройщиком всех необходимых документов для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Стороны могут определить отдельным договором или соглашением, условия оформления (государственной регистрации) права собственности на Объект долевого строительства силами Застройщика с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Также услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора (договора уступки права требования по настоящему Договору) и права собственности Участника долевого строительства, могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

1.4. В случае, если по окончании строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и проведенных взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика) таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

1.5. Участник долевого строительства не вправе производить реконструктивные изменения в Объекте долевого строительства, а равно и иных частей в Многоквартирном жилом доме, до ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и получения им права собственности на указанный в п. 1.1 Объект долевого строительства без письменного согласия Застройщика.

2. Правовое обоснование настоящего Договора

2.1. Договор заключается для урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" N 214-ФЗ и другими нормативными правовыми актами.

3. Правовое обеспечение Договора

3.1. Земельный участок, на котором осуществляется строительство, расположен по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Железноводск, поселок Иноземцево, ул. Согласия, категория земель - Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадью 17377 кв.м., кадастровый номер 26:31:020501:2148. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статьи 15,19 Закона) № КУВД-001/2023-36314937 от 16.08.2023 г., право собственности по которому зарегистрировано в ЕГРН 26.08.2023 года за регистрационным номером 26:31:020501:2148-26/472/2023-1 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

3.2. Разрешение на строительство № 26-31-20-2024 от 28.06.2024 г., выданное Администрацией города-курорта Железноводска Ставропольского края.

3.3. Проектная декларация опубликована в сети Интернет на сайте www.наш.дом.рф, проектная декларация на бумажном носителе находятся у Застройщика со всеми изменениями и дополнениями.

4. Цена настоящего Договора и порядок ее уплаты

4.1. Стоимость 1(одного) кв.м. приведенной площади Объекта долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора составляет: _____,00 (_____) рублей 00 копеек, без НДС.

4.2. Стороны настоящего Договора признают, что размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства (далее по тексту - цена Договора) будет определяться из общей приведенной площади Объекта долевого строительства, состоящей из суммы:

а) площади(проектной) Объекта долевого строительства – __, __ кв.м.;

б) площади лоджии- 4,00 кв.м., при умножении на понижающий коэффициент 0,5 принимается к расчету 2,00 кв.м.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет – __, __ кв.м.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджии без понижающего коэффициента составляет – __, __ кв.м.

Цена Договора определяется Сторонами как произведение стоимости одного квадратного метра общей приведенной и общей приведенной площади, и на момент заключения настоящего Договора составляет: __, __ (_____) рублей 00 копеек, без НДС.

4.3. Участник долевого строительства производит оплату указанной в п. 4.2 настоящего Договора суммы денежными средствами путем внесения на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены контракта, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства: Фамилия Имя Отчество;

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк)

Место нахождения и адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19

Адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 8-800-200-86-03

Бенефициар - Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НЕРУД ЗОЛЬСКОЕ»,
ИНН 2609023375, КПП 262501001,

Место нахождения и адрес: 357820, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Пятигорская, 2А, офис 307

Адрес электронной почты: ooosng@mail.ru, Номер телефона: 8-(87951) 3-21-15

Расчетный счет: 40702810760100033563

Банк: Ставропольское отделение №5230 ПАО Сбербанк

Корреспондентский счет: 30101810907020000615 БИК: 040702615

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 30.07.2026.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора

Размер депонируемой суммы - __, __ (_____) рублей 00 копеек, без НДС.

Участник долевого строительства оплачивает:

- за счет собственных средств сумму в размере __, __ (_____) рублей 00 копеек, без НДС, – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- за счет кредитных средств сумму в размере __, __ (_____)
рублей 00 копеек, без НДС, – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19), (далее по Договору именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от __ сентября 2024 года (далее по тексту – Кредитный договор), заключенному в дополнительном офисе № ____ / ____ в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Перечисление денежных средств в счет оплаты по настоящему Договору осуществляется с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «ДомКлик» (ООО «ДомКлик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, по поручению Участника долевого строительства в течение 5(пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ДомКлик» информации о государственной регистрации настоящего Договора, от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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 Участника на Объект долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства 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, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

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

Полная либо частичная уступка Участником долевого строительства своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается только при условии письменного согласия Застройщика и Банка.

4.4. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей на любом этапе строительства Застройщик вправе увеличить стоимость одного квадратного метра по настоящему Договору на 1000,00(одну тысячу) рублей, и применить увеличенную стоимость одного квадратного метра при проведении окончательных взаиморасчетов перед подписанием акта приема-передачи. Участник долевого строительства подтверждает, что он полностью согласен с условиями и обязательствами, указанными в настоящем пункте. Текст настоящего пункта Участником долевого строительства прочитан, смысл и значения, а также правовые и финансовые последствия понятны. Разногласия с Застройщиком по условиям и обязательствам настоящего пункта у Участника долевого строительства отсутствуют.

4.5. Фактически произведенная Участником долевого строительства оплата на дату внесения последнего платежа фиксируется и изменению не подлежит, за исключением уточнения площади в соответствии с пунктами 1.1, 4.10, 5.1.11 и случаев, предусмотренных п. 5.2.5. Остаточная цена Договора на каждую последнюю дату внесения платежа может изменяться, не чаще 1 (одного) раза в месяц, исходя из фактически складывающихся затрат Застройщика, ценообразующих факторов, влияющих на удорожание строительных материалов, а также в связи с увеличением уровня инфляции.

4.6. В случае изменения стоимости 1(одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства, по причинам указанным в п. 4.4 настоящего Договора, Застройщик обязуется известить Участника о предстоящем удорожании, предварительно направив ему заказное письмо с уведомлением или вручить лично под расписку.

4.7. Застройщик имеет право корректировать цену 1(одного)кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1 настоящего Договора, по причинам и в сроки, указанные в пунктах 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

4.8. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 15 (пятнадцать)%;
- увеличения размера коммунальных платежей более чем на 20(двадцать) %;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 20 (двадцать) %;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с

изменениями действующего законодательства РФ;

- корректировки общего объема Многоквартирного жилого дома более чем на 20 куб. м.

4.9. Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться платежным (-и) поручением (-ями) с отметкой банка об исполнении или приходным(-и) кассовым(-и) ордером(-ами), а также может иным(-и) документом(-ами), выданным(-и) Участникам долевого строительства при внесении денежных средств Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на счет эскроу

4.10. Цена Договора не является фиксированной и состоит из двух элементов:

- сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома;

- денежных средств на оплату услуг Застройщика, в размере 10 % от цены Договора: стоимость проектных и предпроектных работ, а также затраты на согласование проектной документации; затраты на получение технических условий; затраты на подключение Многоквартирного жилого дома к системам ресурсообеспечения и оплату потребления необходимых услуг и ресурсов, произведенные Застройщиком до ввода Многоквартирного жилого дома; иные затраты на строительство, не вошедшие в смету, но без которых осуществление строительства не допускается (оплата необходимых разрешений, лицензий и иной разрешительной документации, земельных налогов, сборов и иных отчислений, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного жилого дома, арендная плата, оплата выдачи необходимых справок, актов и т.д.); отчисления на необходимые затраты по подключению и присоединению Многоквартирного жилого дома к инфраструктуре города-курорта Железноводска пос. Иноземцево; расходы, связанные с завершением строительства Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, подключением к сетям инженерно-технического обеспечения и получением разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, уплату налогов, сборов, отчислений и других обязательных платежей; расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора;

расходы, связанные с охраной и содержанием переданных и не переданных Объектов долевого строительства, а также иные расходы Застройщика, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.11. После окончания строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров выполненных соответствующими специалистами произведут уточнение площади(проектной) и общей площади Объекта долевого строительства (квартиры) и окончательные взаиморасчеты. Стороны констатируют, что изменение проектной площади Объекта долевого строительства на фактическую площадь Объекта долевого строительства не рассматривается и не будет рассматриваться как нарушение Застройщиком условий о качестве Объекта долевого строительства, не является виной Застройщика или нарушением условий Договора.

При производстве взаиморасчетов Стороны будут руководствоваться пунктом В.2.2 приложения В СП (Свода Правил) 54.13330.2011 и абз. 5 п. 3.34, п. 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998г. N 37) (с изменениями и дополнениями), Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 N 44769) и фактическими обмерами выполненными соответствующими специалистами и подтвержденными техническим паспортом на многоквартирный жилой дом. Окончательная общая приведенная площадь – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас), с соответствующими понижающими коэффициентами, указанными в п. 4.2 настоящего Договора, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных предоставленных соответствующими специалистами. Окончательная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация подъездов и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным, предоставленным соответствующими специалистами, и фиксируются Сторонами в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.12. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2(два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.13. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства принимает долевое участие в финансировании строительства Многоквартирного жилого дома и обязуется производить выплаты в размерах и порядке и/или на условиях, установленных пунктами настоящего Договора.

5.1.2. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с проектной декларацией, опубликованной в сети Интернет на сайте www.наш.дом.рф, проектная декларация на бумажном носителе находятся у Застройщика со всеми изменениями и дополнениями.

5.1.3. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора, подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве (создании) Многоквартирного жилого дома, а также к другим и(или) иным Участникам долевого строительства, в пределах, не затрагивающих долю каждого из Участника долевого строительства. Участник долевого строительства должен самостоятельно оценивать все риски, связанные с участием в долевом

строительстве(создании) Многоквартирного жилого дома, а равно подписании настоящего Договора, включая оценку надежности, полноту и(или) полезность информации, сведений и условий.

5.1.4. Участник долевого строительства не вправе проводить изменение фасада Многоквартирного жилого дома как до, так и после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.5. Любое изменение планировки (перепланировка) и (или) переустройство внутриквартирных инженерных коммуникаций Объекта (-ов) долевого строительства, а равно конструктивных и иных частей Многоквартирного жилого дома, в процессе строительства (создания) Многоквартирного жилого дома Участник долевого строительства вправе производить только с письменного согласия Застройщика, в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ. В случае причинения ущерба Застройщику или третьим лицам, в процессе производства и/или выполнения работ на Многоквартирном жилом доме (перепланировка, переустройство, отделочные работы) силами Участника долевого строительства, возместить ущерб за свой счет.

5.1.6. Участник долевого строительства вправе передать (уступить) свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам:

- только с письменного согласия Банка и Застройщика, подписания акта проведенных взаиморасчетов, при условии не выплаты Застройщику 100% ^{ой} стоимости Объекта долевого строительства (цены Договора), и переводом долга на нового Участника долевого строительства;

- только после письменного уведомления Банка и Застройщика (заказным письмом с уведомлением или вручением лично по расписку) и подписания акта окончательных взаиморасчетов, при условии выплаты Застройщику 100% ^{ой} стоимости Объекта долевого строительства (цены Договора).

Договор уступки права требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.1.7. Участник долевого строительства для заключения договора обязан предоставить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), страховой номер индивидуального лицевого счёта (СНИЛС), если Участником долевого строительства является юридическое лицо, реквизиты (юридический/фактический адрес, банковские, копии ИНН, ОГРН) заверенные живой печатью и подписью руководителя.

5.1.8. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора он:

- дееспособен в полном объеме;
- не является ответчиком по кому-либо иску, поданному третьими лицами;
- не является подозреваемым, обвиняемым или подсудимым по какому-либо уголовному делу, возбужденному на территории Российской Федерации или за её пределами;
- предоставил Застройщику в требуемом им объеме полную и достоверную информацию о своем финансовом положении, а также имеющихся у Участника долевого строительства на дату заключения настоящего Договора обязательствах по отношению к третьим лицам;
- если состоит в браке (зарегистрированном в органах, осуществляющих регистрацию актов гражданского состояния), то между ними не установлен какой-либо режим совместной собственности супругов, в результате которого Участник долевого строительства не вправе совершать настоящую сделку самостоятельно или без согласия супруга(и) на заключение им настоящей сделки;
- при заключении настоящего Договора не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения иных тяжелых обстоятельств.

5.1.9. После подписания Сторонами Договора в течение всего срока действия настоящего Договора Участник долевого строительства обязан при изменении паспортных и иных данных и/или реквизитов, почтового (адрес направления корреспонденции) и юридического и/или фактического (адрес регистрационного учета) адреса в пятидневный срок уведомить (заказным

письмом с уведомлением или вручить лично под расписку) Застройщика. В случае неуведомления, а равно несвоевременного и/или недостоверного уведомления, Застройщик не несет ответственности за события, явления и обстоятельства, которые могут возникнуть или последовать из-за неисполнения, а равно ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства этого обязательства. Так же Участник долевого строительства обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия(присутствия) или обеспечить явку своего представителя, действующего на основании нотариально заверенной доверенности. В случае неявки на мероприятия, требующие личного участия Участника долевого строительства, а равно их представителей, Застройщик не несет ответственности за события, явления и обстоятельства, которые могут возникнуть или последовать из-за неисполнения или частичного исполнения, а равно ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства этого обязательства.

5.1.10. В месячный срок после получения от Застройщика уведомления о вводе в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома произвести с Застройщиком окончательный расчет и принять указанный в п. 1.1 Объект долевого строительства по акту приема-передачи. В случае досрочного ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Участник долевого строительства обязан произвести окончательный расчет в течение тридцати календарных дней, после получения от Застройщика уведомления о вводе в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, если Участник долевого строительства своевременно не произвел окончательные расчеты Застройщик в одностороннем порядке имеет право расторгнуть Договор.

5.1.11. Если фактическая площадь Объекта долевого строительства после обмеров выполненных соответствующими специалистами превышает площадь Объекта долевого строительства, указанную в настоящем Договоре и приложениях к нему, то Участник долевого строительства в течение десяти календарных дней с момента обнаружения соответствующей разницы квадратных метров обязан оплатить эту разницу за счет собственных средств. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты цены Договора или её части.

5.1.12. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора или частичного исполнения, а равно ненадлежащее исполнение условий Договора, Участник долевого строительства обязан возместить расходы Застройщику, а именно все расходы в том числе косвенного характера (подтверждаются в соответствии с предоставленными финансово-хозяйственными и иными документами), которые могут возникнуть у Застройщика вследствие отказа от исполнения Договора или частичного исполнения, а равно ненадлежащее исполнение условий Договора Участником долевого строительства.

5.1.13. Участник долевого строительства несет полностью расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на принятый по акту приема-передачи Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

5.1.14. Участник долевого строительства вправе произвести государственную регистрацию права собственности на принятый по акту приема-передачи Объект долевого строительства с обременением, при неполной и/или частичной оплате стоимости Объекта долевого строительства (цены Договора), с письменного согласия Застройщика.

5.1.15. Участник долевого строительства обязан полностью вносить плату за Объект долевого строительства и жилищно-коммунальные услуги после принятия от Застройщика по акту приема-передачи в соответствии с п. 6 ст. 153 Жилищного кодекса РФ.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Обеспечить выполнение строительно-монтажных и пуско-наладочных работ по строительству Многоквартирного жилого дома и ввод его в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора. Застройщик имеет право на досрочное исполнение условий и/или обязательств по настоящему Договору.

5.2.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению - на строительство Многоквартирного жилого дома и по окончании строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику

долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.3. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектацию в соответствии с условиями настоящего Договора до подписания акта приема-передачи с Участником долевого строительства.

5.2.4. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и совершает все необходимые действия для осуществления проектирования, внесения изменений в проектную документацию и строительство, сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других Участников долевого строительства и заключает с ними договора об участии в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома, в пределах, не затрагивающих Объект долевого строительства (квартиру) Участника долевого строительства.

5.2.5. Застройщик сохраняет за собой единоличное право по принятию решения(-й), внесения изменений, обеспечения, создания и(или) выполнение, в отношении инновационно - конструктивных, прогрессивно - технологических изменений и(или) процессов(новшеств) производимых и выполняемых Застройщиком на прилегающей(придомовой) территории Многоквартирного жилого дома, а равно в самом Многоквартирном жилом доме и в Объекте долевого строительства, в соответствии с обязательными требованиями в области строительства действующими на момент выполнения таких работ.

5.2.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке изменить срок передачи Объекта долевого строительства, а равно Многоквартирного жилого дома, указанный в пункте 1.1, в абзаце 5 приложения 2 и в графе 2 приложения 3 настоящего Договора, но не более чем на 6 (шесть) месяцев путем направления соответствующего уведомления Участнику долевого строительства. Уведомление направляется Участнику долевого строительства не позднее, чем за 1 (один) месяц до истечения срока указанного в пункте 1.1, в абзаце 5 приложение 2 и в графе 2 приложения 3 настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 12.3 настоящего Договора.

5.2.7. В том случае если срок, указанный в пункте 1.1, в абзаце 5 приложения 2 и в графе 2 приложения 3 настоящего Договора меняется более чем на 6 (шесть) месяцев, то такое изменение осуществляется путем составления между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, в соответствии со ст. 452 ГК РФ.

5.2.8. Застройщик вправе использовать в своих целях и по своему усмотрению строящийся (создаваемый) Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, до передачи его по акту приема-передачи Участнику долевого строительства. После передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, Застройщик не несет ответственность за сохранность оборудования и имущества, находящегося в Объекте долевого строительства.

5.2.9. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства 5 (пять) лет с момента передачи его Участнику долевого строительства и подписания акта приема-передачи, за исключением инженерных сетей(коммуникаций) и технологического оборудования, входящего в состав Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства указанных п. 1.1 настоящего Договора, со дня следующего за днем подписания акта приема-передачи. Гарантийный срок на инженерные сети(коммуникации) и технологическое оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составляет 3(три) года.

5.2.10. Не менее чем за тридцать календарных дней до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности к передаче Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Застройщик по истечении двух месяцев со дня предусмотренного настоящим Договором срока для передачи

Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признаётся перешедшим у Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.11. Обязательства Застройщика по предмету настоящего Договора считаются исполненными в полном объеме с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обеими Сторонами или в одностороннем порядке согласно п. 5.2.10.

5.2.12. Застройщик может проверить достоверность предоставленных Участником долевого строительства персональных данных, а также любых сведений, сообщенных Участником долевого строительства о себе в любых документах, предоставленных Застройщику, в том числе с использованием услуг других лиц, а также использовать информацию о неисполнении и/или ненадлежащем исполнении договорных обязательств при рассмотрении вопросов о предоставлении других услуг, заключении новых договоров.

5.2.13. Если фактическая площадь Объекта долевого строительства после обмеров выполненных соответствующими специалистами окажется меньше площади, указанной в Договоре, то Застройщик в течение десяти календарных дней с момента обнаружения соответствующей разницы квадратных метров обязан оплатить эту разницу. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты цены Договора или её части.

6. Качество Объект долевого строительства.

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Многоквартирный жилой дом СНиПам, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, передаваемый Участнику долевого строительства, должен соответствовать качественным, функциональным и техническим требованиям, предъявляемых к нему, которые определяются в описании и технической характеристике (Приложение №1, №2).

7. Передача Объекта долевого строительства.

7.1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. Застройщик передает Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства для последующего самостоятельного проведения Участником долевого строительства за счет собственных средств отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с функционально-целевым назначением.

7.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

7.3. По согласованию Сторон, оформленном в письменной форме, Участник долевого строительства может оказывать Застройщику помощь в строительстве Многоквартирного жилого дома в форме выполнения строительно – монтажных работ, хозяйственно-материального снабжения, транспортных услуг и иных видов работ.

7.4. Стороны констатируют, что если фактическая площадь Объекта долевого строительства после обмеров(технической инвентаризации) соответствующими специалистами будет превышать площадь(проектную) Объекта долевого строительства, указанную в настоящем Договоре и приложениях к нему, то Участник долевого строительства в течение десяти календарных дней с момента получения от Застройщика сообщения, об имеющейся разницы квадратных метров обязаны оплатить эту разницу, при этом оплачиваемая разница квадратных

метров не должна превышать не более пяти процентов от указанной площади(проектной). При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты Участником долевого строительства цены Договора или её части.

Участник долевого строительства согласен с условиями настоящего пункта и в связи с этим не имеет, и не будет иметь в дальнейшем к Застройщику каких-либо претензий имущественного и иного характера.

7.5. Стороны констатируют, что если фактическая площадь Объекта долевого строительства после обмеров (технической инвентаризации) соответствующими специалистами окажется меньше площади(проектной), указанной в Договоре, то Застройщик в течение тридцати календарных дней с момента обнаружения соответствующей разницы квадратных метров обязан оплатить эту разницу. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты Участником долевого строительства цены Договора или её части.

Застройщик согласен с условиями настоящего пункта и в связи с этим не имеет, и не будет иметь в дальнейшем к Участнику долевого строительства каких-либо претензий имущественного и иного характера.

7.6. Стороны констатируют, что в случае, если после уточнения площадей на основании обмеров (технической инвентаризации), производимых и/или выполняемых соответствующими специалистами, площадь комнат и иных частей Объекта долевого строительства, а равно и площадь Объекта долевого строительства указанного в п. 1.1 настоящего Договора окажется меньше или больше площади(проектной) указанной в Договоре, урегулирование взаимоотношений по данному вопросу будет осуществляться Сторонами во внесудебном порядке в соответствии с п. 7.4 и п. 7.5 настоящего Договора.

7.7. Стороны договорились, что Застройщик обязуется в целях получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, совершить все действия, необходимые для подготовки технического плана Многоквартирного жилого дома и технического плана Объекта долевого строительства, а равно всех расположенных в Многоквартирном жилом доме Объектов долевого строительства(жилых и нежилых помещений), в том числе получить технические планы и оплатить их изготовление, и обязуется предоставить технический план Многоквартирного жилого дома и технический план Объекта долевого строительства, а равно всех расположенных в Многоквартирном жилом доме Объектов долевого строительства(жилых и нежилых помещений), в орган или учреждение(организацию) который(-ая) в соответствии с действующим законодательством будет осуществлять дальнейшую постановку на государственный кадастровый учёт.

Участник долевого строительства перед подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства оплачивает Застройщику расходы, возникшие при выполнении технической инвентаризации и подготовке (составлении) технического плана Объекта долевого строительства (жилого или нежилого помещения) и дальнейшее его предоставление в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью кадастрового инженера, на государственный кадастровый учёт. При этом размер суммы, которую Участник долевого строительства возмещает Застройщику за техническую инвентаризацию и подготовку технического плана на Объект долевого строительства (жилого или нежилого помещения) не может превышать 0,7 % от стоимости Объекта долевого строительства.

7.8. Участник долевого строительства несёт все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества Объекта долевого строительства и имущества Многоквартирного жилого дома пропорционально отношению площади Объекта долевого строительства к общей площади Многоквартирного жилого дома, а также все расходы по их содержанию с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

7.9. Земельные участки на которых осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома находится у Застройщика на праве собственности, в связи с тем, что и на данных земельных участках осуществляется комплексное строительство, Застройщик при производстве комплексного строительства будет производить разделение земельных участков(

или объединении, или перераспределении, или выдел), а именно формирование и постановку на кадастровый учёт земельного участка под Многоквартирным жилым домом, а также формирование и постановку на кадастровый учёт земельного участка для дальнейшего комплексного строительства. Участник долевого строительства извещен и согласен, что земельные участки могут быть в любое время разделены (или объединены, или перераспределены, или выделены) по инициативе Застройщика в порядке соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора даёт Застройщику свое согласие на раздел (или объединение, или перераспределение, или выдел) земельных участков подтверждает, что при необходимости он будет присутствовать при всех мероприятиях, требующих их личного участия(присутствия) или обеспечит явку своего представителя, действующего на основании нотариально заверенной доверенности.

7.10. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства в соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ даёт свое согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах, образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного(-ых) участка(-ов), указанного(-ых) в п. 3.1 настоящего Договора.

Также Участник долевого строительства подтверждает, что подписанием настоящего Договора даёт согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на(с) кадастровый(ого) учёт(а) земельного(-ых) участка(ов) с измененными характеристиками, для дальнейшего осуществления регистрационных действий по изменению, исключению и(или) погашению возникшей(-ых) при государственной регистрации Договора записи(-ей) в Едином государственном реестре прав о залоге на земельный(-ые) участок(-и), и залогодатель, оформление прав на вновь образованный(-ые) земельный(-ые) участок(участки).

Указанное в пунктах 7.9 и 7.10 означает, что для реализации процедур указанных в данных пунктах не требуется получение отдельного согласия Участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки и по форме определенной Застройщиком согласие, если оно будет необходимо в отдельном документе.

7.11. Наружные подводящие сети газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие слаботочные сети), не входящие в состав общего имущества Объекта (Многоквартирный жилой дом), определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, не будут входить в состав общего имущества Объекта, право собственности на указанные объекты инженерной инфраструктуры будет зарегистрировано и(или) закреплено за Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе так же от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим организациям данные объекты инженерной инфраструктуры.

7.12. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на единоличное им право по созданию и(или) выполнению работ по благоустройству и озеленению прилегающей(в том числе дворовой, придомовой, внутридомовой) территории Многоквартирного жилого дома, также на единоличное право принятия Застройщиком решения(-й) по внесению изменений в проектную документацию в отношении благоустройства и озеленения прилегающей(в том числе дворовой, придомовой, внутридомовой) территории Многоквартирного жилого дома.

Также Участник долевого строительства подтверждает, что подписанием настоящего Договора даёт согласие Застройщику на размещение на прилегающей (в том числе дворовой, придомовой, внутридомовой) территории Многоквартирного жилого дома, малых архитектурных форм, иных элементов благоустройства и озеленения, объектов и сооружений (в том числе электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения, и иных) обеспечивающих в дальнейшем нужды собственников данного Многоквартирного жилого дома.

8. Гарантии качества.

8.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора либо при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных норм.

8.2. Гарантийный срок на Многоквартирный жилой дом и Объект долевого строительства составляет 3(три) года, в том числе на инженерные сети(коммуникации) и технологическое оборудование, входящее в состав такого Многоквартирного жилого дома и Объект долевого строительства, при условии, что этот Многоквартирный жилой дом и Объект долевого строительства соответствуют проектно-сметной документации. Гарантийный срок исчисляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, а на Объект долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи.

Гарантийный срок на инженерные сети(коммуникации) и технологическое оборудование, входящее в состав Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства, составляет 3(три) года при условии, что эти инженерные сети(коммуникации) и технологическое оборудование соответствуют проектно-сметной документации. Указанный гарантийный срок исчисляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, а на Объект долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи.

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

8.4. В случае, если между Застройщиком и Участником долевого строительства возникнут споры о качестве указанного в п. 1.1. настоящего Договора Объекта долевого строительства, то по требованию одной из Сторон назначается экспертиза. Расходы по проведению экспертизы несёт Сторона, потребовавшая её проведения. В зависимости от результата экспертизы, расходы по ее проведению возмещает виновная Сторона.

8.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства или его/её конструктивных и иных частей, а также нарушения требований технических регламентов, градостроительных норм, и иных обязательных требований в области строительства к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

9.2. Все дополнения, изменения условий настоящего Договора оформляются дополнительным соглашением между Сторонами, или оформляются соглашениями о новации (п. 5.2.5), которые с момента их подписания Сторонами становятся неотъемлемой частью Договора. Предложение Стороны о внесении изменений и/или дополнений (кроме случаев указанных в п. 5.2.5) в настоящий Договор рассматриваются другой Стороной в месячный срок и оформляются в письменном виде либо подписанием соответствующего дополнительного соглашения, либо направлением письма с мотивированным отказом от подписания соответствующих изменений и/или дополнений.

9.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, полного расчета и уточнение площади между Сторонами, подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, согласно п.5 ст.5 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве».

9.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, в случаях предусмотренных ст. 9 Федерального закон от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ.

9.6. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение других договоров на долевое участие в строительстве Многоквартирного жилого дома с иными Участником долевого строительства.

9.7. Расторжение настоящего Договора допускается по соглашению Сторон или по решению суда, по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9.8. В случаях возникновения споров между Застройщиком и Участником долевого строительства по вопросам, вытекающим из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны примут все меры по разрешению их путем переговоров. Данное условие устанавливает обязательный претензионный порядок разрешения споров. В случае невозможности мирного урегулирования споров они будут разрешаться в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Стороны подтверждают, что при разрешении споров в судебном порядке документы или информация, которые связаны с исполнением настоящего Договора, отправлены или переданы посредством факсимильной или электронной связи, электронной почте, «СМС» оповещения по номеру(-ам) телефона(-ов), по номеру(-ам) мессенджера(-ов) - WhatsApp, Viber, Facebook Messenger, Skype, ICQ, Google Hangouts и другим видам связи в сети Интернет, которые указаны в разделе 13 настоящего Договора и в заявлении на его заключение, будут признаваться Сторонами как факт получения данных документов или информации.

10. Ответственность Сторон.

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по настоящему Договору обязательств, Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству, за исключением специально предусмотренных настоящим Договором случаев.

В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, средства участника долевого строительства размещаются на счете эскроу, открытому в ПАО «Сбербанк России».

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Сторона не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.3. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей на любом этапе, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.4. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, или не исполнение, а равно ненадлежащее исполнение условий Договора, Участник долевого строительства возмещает расходы Застройщику, а именно расходы косвенного характера, которые подтверждаются согласно предоставленных финансово-хозяйственных и иных документов.

10.5. При нарушении Застройщиком сроков передачи Объекта долевого строительства, предусмотренной настоящим Договором, он уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ

действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере, причем не является нарушением сроков передачи Объекта долевого строительства тот факт, что срок строительства был продлен на период действия неблагоприятных погодных условий, к которым относятся: ветер свыше 10 м/сек.; дождь; температура ниже 0 С⁰, влекущие технологическую невозможность выполнения отдельных видов работ (наружные отделочные работы, устройство витражей или оконных проемов, кровельные работы, благоустройство прилегающей территории);

Если неустойка не была предъявлена Застройщику, то сумма неустойки составляет 0,0 рублей, за каждый день просрочки исполнения.

10.6. Застройщик не несет ответственности в случае, если при постановке на государственный кадастровый учёт будут выявлены ошибки в техническом плане Многоквартирного жилого дома и техническом плане Объекта долевого строительства, а равно всех расположенных в Многоквартирном жилом доме Объектов долевого строительства(жилых и нежилых) помещений, допущенные соответствующими специалистами и(или) кадастровым инженером. Со своей стороны Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства в кратчайшие сроки совершить все действия, необходимые для обеспечения исправления вышеуказанных ошибок и повторного предоставления в Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в целях постановки на государственный кадастровый учёт.

10.7. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ.

11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор).

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12. Заключительные положения.

12.1. Информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров и/или соглашений с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает своё согласие на сбор, хранение, использование и распространение информации Застройщиком о частной жизни, личных и паспортных данных, и других сведений, в целях обеспечения, а равно исполнения условий и/или обязательств настоящего Договора, а также последующих договорных и иных взаимоотношений правового характера, которые могут возникнуть между Участником долевого строительства, Застройщиком и третьими лицами. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Стороны констатируют, что текст Договора ими прочитан, смысл и значения понятны, разногласия по условиям и обязательствам настоящего Договора на момент подписания у Сторон отсутствуют:

- Участник долевого строительства подтверждает, что содержание всех пунктов, а равно разделов настоящего Договора им разъяснены и соответствуют его намерениям, а также состояние своей полной дееспособности (если Участником долевого строительства является юридическое лицо, то полная юридическая дееспособность уполномоченного представителя, подтверждается документом(-ами) на основании которого(-ых) он имеет право действовать от имени юридического лица, с последующим предоставлением Застройщику надлежаще заверенных копий данных документов в соответствии с Государственным стандартом

Российской Федерации ГОСТ Р 6.30-2003 «Унифицированные системы документации. Требования к оформлению документов»).

Если Участник долевого строительства подписывает настоящий Договор, значит он понимает и согласен с текстом данного Договора. Дает свое согласие на заключение настоящего Договора в отношении выбранного им Объекта долевого строительства, подтверждает, что получил возможность свободного и правильного выбора Объекта долевого строительства, также получил от Застройщика всю необходимую достоверную информацию которая имеет для него существенное значение при выборе Объекта долевого строительства, при этом Участника долевого строительства устраивает вид из окна и(или) окон Объекта долевого строительства, устраивает местоположение Объекта долевого строительства по сторонам света, а равно местоположение в самом Многоквартирном жилом доме, с учетом окружающей обстановки(в соответствии с проектной документацией и внесенными в неё изменениями). Также получил полную информацию и достоверные сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном жилом доме, в том числе инженерных сетей газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, слаботочных сетей, санитарно-технического и иного оборудования.

- Застройщик подтверждает, что он правомочен осуществлять все юридически значимые и иные действия, связанные со строительством(созданием) Многоквартирного жилого дома и сдачей его в эксплуатацию, а также с заключением настоящего Договора и дальнейшей государственной регистрации в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5(пяти) календарных дней извещать друг друга. Все уведомления, требования и иная переписка, адресованная Застройщиком Участнику долевого строительства, связанная с настоящим Договором, вручается Участнику долевого строительства под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением по месту регистрации Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, и считается полученным Участником долевого строительства с момента получения таковой. По соглашению Сторон настоящий Договор также составляется в письменном виде на бумажных носителях в двух идентичных экземплярах имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр - Застройщику, второй - Участнику долевого строительства.

Стороны допускают и соглашаются на обмен документами или информацией, которые связаны с исполнением настоящего Договора, посредством факсимильной или электронной связи, электронной почте, «СМС» оповещения по номеру(-ам) телефона(-ов), по номерам мессенджеров - WhatsApp, Viber, Facebook Messenger, Skype, ICQ, Google Hangouts и другим видам связи в сети Интернет, которые указаны в разделе 13 настоящего Договора и в заявлении на его заключение. Стороны настоящего Договора констатируют, что признают юридическую силу документов переданных указанными в настоящем абзаце способами, при условии соблюдения требований ст. 434 ГК РФ, ст. 71 ГПК РФ, ст. 75 АПК РФ. Стороны должны обмениваться оригиналами документов с даты их подписания (даты документа) до момента подписания акта приема-передачи.

12.4. Участник долевого строительства также считается получившим уведомления, требования и иную корреспонденцию, если:

- он отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован работником почтовой, почтово-курьерской и иной специализированной службы связи;
- несмотря на почтовое извещение, он не явился за получением корреспонденции, о чем имеются соответствующие отметки органа связи;
- корреспонденция не вручена Участнику долевого строительства в связи сего отсутствием по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора.

12.5. Все изменения, дополнения, приложения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть. В остальном, что не урегулировано положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.6. Наименование разделов настоящего Договора не влияют на толкование его условий. При толковании и применении наименований разделов настоящего Договора, его разделы и

пункты являются взаимосвязанными, и каждый раздел и пункт должен рассматриваться в контексте всех других разделов и пунктов настоящего Договора.

12.7. Настоящий Договор составлен в электронном виде(формате) и подписан обеими Сторонами усиленными квалифицированными подписями.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1, План этажа с указанием на нём Объекта долевого строительства,

Приложение № 2, Приложение № 3, Приложение № 4.

13. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО СЗ «НЕРУД ЗОЛЬСКОЕ»

357820, Ставропольский край, г.
Георгиевск, ул. Пятигорская, 2А, офис
307

Электронная почта: ooosng@mail.ru
ИНН 2609023375, КПП 262501001,
р/счет 40702810760100033563
в Ставропольском отделении № 5230
ПАО «Сбербанк России» г.
Ставрополь,
к/с 30101810907020000615,
БИК 040702615

Генеральный директор

_____ В.А. Алимирзоев
М.П.

Участник долевого строительства:

(подпись)

(Ф.И.О. полностью)

Описание и технические характеристики Объекта долевого строительства:

Планировка квартиры

1. Однокомнатная квартира № __ (_____).
2. Этаж – _____. План этажа, на котором указан строящийся(создаваемый) Объект долевого строительства(прилагается).
3. Площадь(проектная) Объекта долевого строительства (квартиры) – __, _ кв. м., в т. ч.:
 - жилая комната – __, _ кв.м.;
 - кухня – __, _ кв.м.;
 - ванная комната (санузел совмещенный) – __, _ кв.м.;
 - коридор - __, _ кв.м.;
 - лоджия площадью – **4,0** кв.м..
4. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – __, _ кв.м.
 Общая проектная площадь Объекта долевого строительства с учётом лоджии без коэффициента составляет – __, _ кв.м.
5. Высота всех помещений в Объекте долевого строительства - не менее **2,50** м.
 Проектная площадь Объекта долевого строительства(квартиры) определена в соответствии с планировкой типового этажа и является ориентировочной.

Подписи Сторон

Застройщик:

Генеральный директор

ООО СЗ «НЕРУД ЗОЛЬСКОЕ»

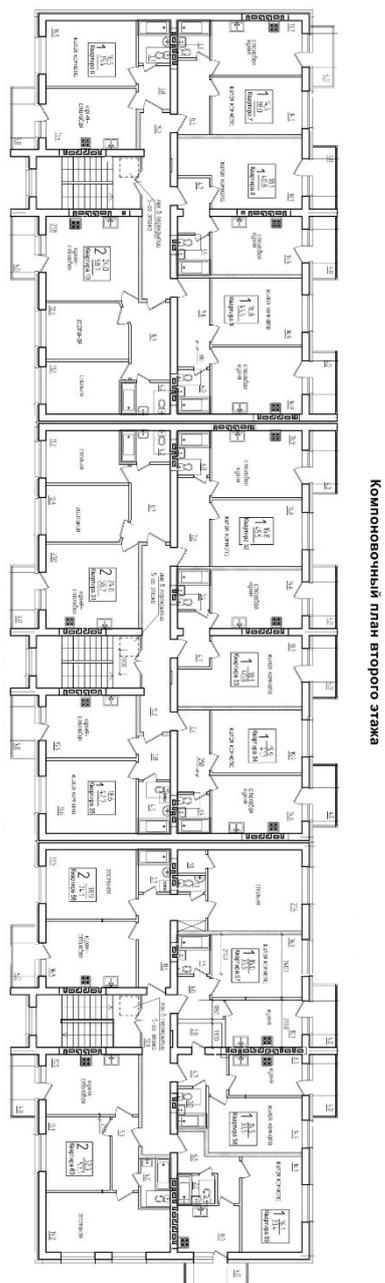
_____ В.А. Алимирзоев

Участник долевого строительства:

(подпись)

(Ф.И.О. полностью)

**Расположение Объекта долевого строительства на плане этажа создаваемого
Многоквартирного жилого дома**



Копиловочный план второго этажа

Объект долевого строительства № _____ (_____)

Подписи Сторон

Застройщик:

**Генеральный директор
ООО СЗ «НЕРУД ЗОЛЬСКОЕ»**

_____ В.А.Алимирзоев

Участник долевого строительства:

_____ (подпись)

_____ (Ф.И.О. полностью)

Технические характеристики Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства

Гарантийный срок на Многоквартирный жилой дом - гарантийный срок качества выполненных работ, с момента ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию составляет (пять) лет, за исключением инженерных сетей(коммуникаций) и технологического оборудования, входящего в состав такого Многоквартирного жилого дома. Началом срока действия гарантийных обязательств Застройщика является дата подписания Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется с даты подписания Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома и составляет 3 (три) года, в том числе на инженерные сети(коммуникации) и технологическое оборудование, входящее в состав такого Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Многоквартирного жилого дома, составляет 3 (три) года при условии, что Многоквартирный жилой дом соответствует проектно-сметной документации. Гарантийный срок на инженерные сети(коммуникации) и технологическое оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года при условии, что Объект долевого строительства соответствует проектно-сметной документации. Указанный гарантийный срок исчисляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, а на Объект долевого строительства с момента постановки на кадастровый учет. В период эксплуатации Многоквартирного жилого дома и действия гарантийного срока, предоставленного Застройщиком, как гарантии качества выполненных работ, Застройщик устраняет за свой счет и в согласованные с Участником долевого строительства сроки все дефекты, препятствующие нормальной и безопасной эксплуатации Многоквартирного жилого дома, выявленные в ходе эксплуатации такого Многоквартирного жилого дома.

Многоквартирный жилой дом должен быть обеспечен электроснабжением, газоснабжением, канализацией, хозяйственно-питьевой (централизованно). Объекты долевого строительства входящие в состав Многоквартирного жилого дома обеспечены индивидуальным отоплением и горячим водоснабжением.

Застройщик несет ответственность за ввод в эксплуатацию в установленные сроки Многоквартирного жилого дома, создаваемого в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, за своевременную подготовку его к эксплуатации, обеспечение высокого уровня архитектуры и градостроительства, проектных решений и качества строительства, определение и соблюдение утвержденной сметной стоимости строительства, договорной цены (не допуская необоснованного её превышения), своевременную поставку оборудования, а также оплату выполненных строительно-монтажных работ и поставляемого оборудования.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных норм, а также иным обязательным требованиям в области строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

Многоквартирный жилой дом:

На Многоквартирном жилом доме предусмотрено выполнение следующих видов работ:

1. Устройство грунтовой «подушки» с послойным трамбованием (уплотнением):
 - уплотнение грунта естественного основания;
 - укладка и уплотнение глиноземного слоя;
 - укладка и уплотнение песчано - гравийной смеси.
2. Устройство фундамента:
 - монолитная железобетонная плита;
 - установка фундаментных стеновых блоков.

3. Устройство кирпичной кладки:
 - облицовочная кладка стен (силикатный желтый, коричневый кирпич);
 - утеплитель;
 - внутренняя кладка стен (керамический красный кирпич), газоблок;
 - перегородки (керамический красный кирпич).
4. Межэтажные перекрытия:
 - сборные железобетонные плиты.
5. Лоджии: монолитные железобетонные плиты.
6. Устройство лестничных клеток:
 - плиты перекрытия;
 - сборные железобетонные ступени по металлическим косоурам.
7. Устройство крыши и кровли:
 - установка стропильных деревянных конструкций;
 - монтаж и установка металлопрофильной кровли с устройством утепления.
8. Работы по устройству наружных сетей водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и связи:
 - устройство колодцев, лотков;
 - установка запорной арматуры;
 - прокладка газовых сетей;
 - прокладка водопроводных сетей;
 - прокладка канализационных сетей.
9. Работы по устройству внутренних инженерных систем оборудования - устройство систем отопления, вентиляции и горячего водоснабжения;
 - устройство тепловых систем;
 - устройство электроснабжения (электрощитовая и внутридомовая разводка);
 - устройство водопроводных систем;
 - устройство канализационных систем.
10. Благоустройство территории:
 - устройство проездов, пешеходных дорожек.
11. Озеленение территории.
12. Класс энергоэффективности: А+.
13. Класс сейсмостойкости: 8 баллов.
14. Этажность - 5
15. Назначение – жилое
16. Количество этажей - 5
17. Общая площадь – 4754,5 кв.м

В Объекте долевого строительства предусмотрено выполнение следующих видов работ:

1. Жилая(-ые) комната(-ы):
 - стены оштукатуренные (штукатурка гипсовая);
 - оконный проем заполненный оконными блоками из профиля ПВХ со стеклопакетами;
 - установка подоконников из ПВХ;
 - устройство цементно-песчаной стяжки полов.
2. Кухня:
 - стены оштукатуренные (штукатурка гипсовая);
 - оконный проем заполнен оконными блоками из профиля ПВХ со стеклопакетами;
 - установка подоконников из ПВХ;
 - устройство цементно-песчаной стяжки полов.
3. Ванная комната и санузел (совмещены или отдельные согласно описания приложения № 1):
 - стены без штукатурки;
 - основание полов железобетонная монолитная плита перекрытия (без цементно-песчаной стяжки и гидроизоляции);
4. Внутриквартирный коридор:
 - стены оштукатуренные (штукатурка гипсовая).

- устройство цементно-песчаной стяжки полов.
 - 5. Электроснабжение:
 - внутриквартирная разводка (без розеток, выключателей и подрозетников под них, эл. патронов и светильников);
 - установка прибора учета(эл. счетчика) в щитовой на лестничной клетке.
 - 6. Водоснабжение:
 - холодное (разводка выполняется частично); установка прибора учета(счетчик холодной воды); сантехнические приборы и оборудование не устанавливаются; трубопроводы(стояки) выполняются из полипропиленовых труб; горячее водоснабжение автономное от двухконтурного газового котла(разводка выполняется частично).
 - 7. Водоотведение:
 - сети канализационные выполняются из пластиковых труб(стояки), внутренняя разводка отводов сточных вод от сантехнических приборов не выполняется.
 - 8. Газоснабжение:
 - газовая труба(стояк); прибор учета газа; настенный газовый двухконтурный котёл; газовая плита не устанавливается. Оплата за подключение и пуск газа на Объекте долевого строительства(квартира) осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.
 - 9. Отопление:
 - устройство системы отопления автономное (внутриквартирная разводка от двухконтурного котла с установкой отопительных элементов).
 - 10. Дверные проемы:
 - выход на лоджию из жилой комнаты или из кухни согласно планировки Объекта долевого строительства на поэтажном плане Многоквартирного жилого дома (установка двери из профиля ПВХ со стеклопакетом);
 - установка межкомнатных и иных внутриквартирных дверей не выполняется;
 - входная дверь в квартиру устанавливается (откос входной двери не оштукатуренный), устанавливаемая входная дверь является технологической и не несёт в себе функций обеспечения защиты, в связи с чем Застройщик не несет ответственности за техническое и эстетическое состояние входной двери;
 - штукатурка дверных откосов межкомнатных дверных откосов(проемов) не выполняется;
 - штукатурка оконных откосов не выполняется.
 - 11. Лоджия(-и):
 - основание полов железобетонная монолитная плита (без цементно-песчаной стяжки);
 - ограждения из профиля ПВХ со стеклопакетом.
- Вышеуказанные виды работ определены настоящим Договором и согласованы Сторонами.

Подписи Сторон

Застройщик:

Генеральный директор

ООО СЗ «НЕРУД ЗОЛЬСКОЕ»

_____ В.А.Алимирзоев

Участник долевого строительства:

(подпись)

(Ф.И.О. полностью)

План-график строительства Многоквартирного жилого дома

№	Этап строительства	Сроки строительства
1.	Начало строительства многоквартирного жилого дома.	III (третий) квартал 2024 г.
2.	Сдача многоквартирного жилого дома в эксплуатацию	I (первый) квартал 2026 г.

Подписи Сторон

Застройщик:

Генеральный директор

ООО СЗ «НЕРУД ЗОЛЬСКОЕ»

_____ В.А.Алимирзоев

Участник долевого строительства:

(подпись)

(Ф.И.О. полностью)

График платежей.

Участник долевого строительства производит оплату указанной в п. 4.2 настоящего Договора суммы, денежными средствами, в следующем порядке и в сроки.

№ п/п	Период/сроки	Сумма (руб.)
1.	Участник долевого строительства производит оплату после государственной регистрации настоящего Договора в течение 5(пяти) дней в следующем порядке: - за счет собственных средств - за счет кредитных средств	- __, __ (_____) рублей 00 копеек, без НДС; - __, __ (_____) рублей 00 копеек, без НДС.
2.	Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства по настоящему Договору.	- __, __ (_____) рублей 00 копеек, без НДС.

Подписи Сторон

Застройщик:

Генеральный директор

ООО СЗ «НЕРУД ЗОЛЬСКОЕ»

_____ В.А.Алимирзоев

Участник долевого строительства:

(подпись)

(Ф.И.О. полностью)
