**ДОГОВОР № 1/С6-14**
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

**город Элиста Республики Калмыкия**
**Третье августа две тысячи двадцать первого года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Атлас»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Исполнительного директора Корниковой Делгр Баатыровны, действующей на основании доверенности от 05.08.2020 г., удостоверенной Дорджиевым Сарулом Алексеевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Элистинского нотариального округа Республики Калмыкия Доржиевой Раисы Бембеевны, за реестровым номером 08/11-н/08-2020-1-857, с одной стороны, и Гражданин РФ **Эрендженова Айса Джиргаловна**, 08.10.1991 г.р, паспорт серии 8511 №455945, выдан Отделом ОФМС России по Республике Калмыкия в городе Элиста 14.10.2011 г., зарегистрирован(а) по адресу: РФ, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Г.О. Рокчинского, д. 17А, кв. 27, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Термины и определения

1.1. Если иное прямо не указано в настоящем Договоре, Стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

1.1.1. ***Земельный участок*** – принадлежащие на праве собственности Застройщику следующие земельные участки:

Земельный участок общей площадью 1844 кв.м. с кадастровым номером 08:14:030617:1170, расположенный по адресу: РК, г. Элиста, ул. им. Сусеева А.И., №6.

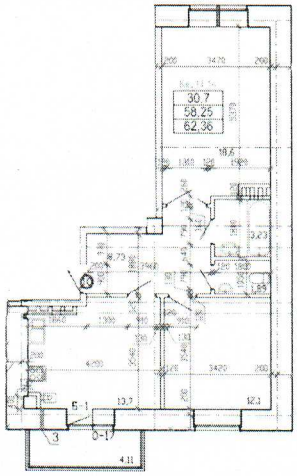
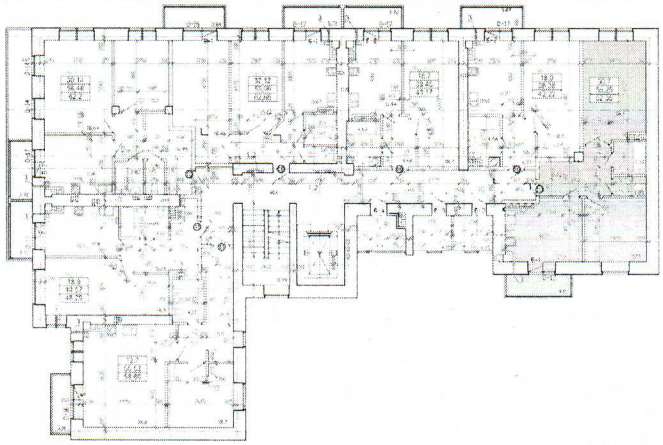
Земельный участок общей площадью 1125 кв.м. с кадастровым номером 08:14:030601:605, расположенный по адресу: РК, г. Элиста, ул. им. Сусеева А.И., №31 «А».

1.1.2. ***Жилой дом*** – объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на первом и цокольном этажах по адресу: РК, г. Элиста, ул. им. Сусеева А.И., 6 с парковкой открытого типа по адресу: РК, г. Элиста, ул. Сусеева А.И. 31А» на земельных участках: площадью 1844 кв.м. с кадастровым номером 08:14:030617:1170, площадью 1125 кв.м. с кадастровым номером 08:14:030601:605.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на первом и цокольном этажах, назначение: жилое, количество этажей: 10, общая площадь: 4 541,58 кв.м материал наружных стен: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, силикатный кирпич и др.), материал перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: В, сейсмичность 6 баллов по карте С (1%) согласно ОСР-97 по СП 14.13330.2011, строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства по адресу: РК, г. Элиста, ул. им. Сусеева А.И., №6.

1.1.2. ***Объект долевого строительства*** - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

| Наименование характеристики | Описание характеристики |
|---|---|
| № квартиры (строительный) | 14 |
| Этаж | 3 |
| Подъезд | 1 |
| Количество комнат в помещении | 2 |
| Общая проектная площадь (включая лоджию), кв.м. | 62,36 |
| Общая площадь помещения (без лоджии), кв. м. | 58,25 |
| Жилая проектная площадь, кв.м. | 30,7 |
| Площадь комнаты – 1, кв.м. | 18,6 (общая комната) |
| Площадь комнаты – 2, кв.м. | 12,1 (спальная комната) |
| Площадь комнаты – 3, кв.м. | 0 |
| Площадь кухни, кв.м. | 13,7 |
| Площадь помещений вспомогательного использования – 1, | 8,73 (прихожая) |

| | |
|---|---|
| кв.м | |
| Площадь помещений вспомогательного использования – 2, кв.м | 3,23 (ванная комната) |
| Площадь помещений вспомогательного использования – 3, кв.м | 1,89 (санитарный узел) |
| Площадь лоджии – 1, кв.м. | 4,11 |
| Схема чертеж | |
|  |  |

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.1.3. ***Общая проектная площадь*** является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире и включая площадь лоджии.

1.1.4. ***Общая площадь*** является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, не включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, не включая площадь лоджии.

1.1.5. ***Жилая площадь*** является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей жилых комнат Квартиры.

Проектные площади и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей площади Квартиры является изменение проектной площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома указан в п.1.1.2. Договора.

1.1.6. **Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)», - подтверждающий одностороннюю передачу.

## 2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Квартиру.

2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Разрешением на строительство № 08RU08301000-30-2021 от «07» июня 2021 г., выдано Администрацией города Элисты Республики Калмыкия;
- Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.04.2020 г.;
- Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.03.2021 г.;
- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и разместил все необходимые правоустанавливающие документы, Проектную декларацию, Заключение о соответствии, и изменения к ней в соответствии с законодательством РФ: проектная декларация опубликована в сети «Интернет» на сайте http://www.атлас08.рф, а так же в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте https://наш.дом.рф. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет».

2.4. Плановая сдача Дома в эксплуатацию - «30» июня 2023 года. В случае, если строительство Многоквартирного дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено по причине наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение и др. бедствий и явлений), военных действий на территории Российской Федерации, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора законов Российской Федерации и Республики Калмыкия, нормативных актов Президента Российской Федерации, федерального правительства, соответствующих органов Республики Калмыкия и Администрации г. Элисты, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

2.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее не позднее «30» августа 2023 года.

## 3. Цена и порядок расчетов

3.1. Стоимость Квартиры на момент заключения Договора составляет: **2 532 810 (два миллиона пятьсот тридцать две тысячи восемьсот десять)** рублей, в том числе цена без учета лоджии составляет 2 446 500 (два миллиона четыреста сорок шесть тысяч пятьсот) рублей, в том числе цена лоджии составляет 86 310 (восемьдесят шесть тысяч триста десять) рублей. Стоимость одного квадратного метра площади Квартиры составляет 42 000 (сорок две тысячи) рублей. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика, затраты на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Жилому дому территории, на выполнение работ по возведению лоджий, иных работ и затрат, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и необходимых для ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства. Указанная стоимость одного квадратного метра площади Квартиры является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от

являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.
Депонент: **Эрендженова Айса Джиргаловна,** 08.10.1991 г.р, паспорт серии 8511 №455945, выдан Отделом ОФМС России по Республике Калмыкия в городе Элиста 14.10.2011 г., зарегистрирован(а) по адресу: РФ, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Г.О. Рокчинского, д. 17А, кв. 27.
Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Атлас», адрес: Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Г.О. Рокчинского. Д. 17А, оф. А1, ОГРН 1130817001336, ИНН 0817001308.
Депонируемая сумма: 2 532 810 (два миллиона пятьсот тридцать две тысячи восемьсот десять) рублей 00 копеек.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте https://наш.дом.рф. вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу- агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу и о внесении на счет эскроу денежных средств в счет уплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу- агентом, не позднее 1(одного) рабочего дня, следующего за днем открытия счета и даты поступления денежных средств на счет эскроу.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;
- расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**3.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:**

Платеж в размере 132 810 (сто тридцать две тысячи восемьсот десять) руб. подлежит оплате за счет собственных средств Участника в течение трех рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

Оставшийся платеж в сумме 2 400 000 (два миллиона четыреста тысяч) рублей - Участник выплачивает в срок до 30.12.2022 г.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Квартиры признается день поступления денежных средств на специальный счет эскроу.

3.4. Участник долевого строительства вправе произвести оплату стоимости Квартиры в полном объеме либо частями досрочно. При этом сроки сдачи Дома, указанные в п.2.4. и иные положения настоящего договора, за исключением сроков оплаты, указанных в п.3.2, остаются неизменными.

3.5. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

3.6. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, уточненный размер общей площади Квартиры и площади лоджии (без понижающих коэффициентов) фиксируется в Акте приема-передачи Квартиры. В случае, если общая площадь Квартиры по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше общей проектной площади, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, пересчет Цены Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства средств производится в случае превышения отклонений Общей проектной площади Квартиры в любую сторону **более чем на 5 (пять) процента,** Участник долевого строительства доплачивает Застройщику за счет собственных средств либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы между общей проектной площадью Квартиры и фактической общей площадью Квартиры исходя из расчета стоимости за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в п. 1.1.2 Договора. Общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и/или лоджий. В случае изменения Цены Договора Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

3.7. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором. Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

## 4. Обязанности и права сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство и ввод Дома в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок, установленный п.2.5 настоящего договора по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих

дней со дня получения указанного сообщения.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиру с черновой отделкой, согласно приложению №1.

4.1.5. Одновременно с Актом приема-передачи передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

4.1.6. В случае явной невозможности завершения строительства Жилого дома в предусмотренный настоящим Договором срок не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения установленного Договором срока, но не более чем на 3 (три) месяца.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Самостоятельно выбирать партнеров (строительные и иные компании) для выполнения обязательств по договору.

4.2.2. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

4.2.4. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с согласия Участника долевого строительства.

4.2.5. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора

4.2.6. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома, а также в Проектную декларацию, при этом данные изменения не требуют получения отдельного согласования Участника. При проектировании и строительстве Жилого дома Застройщик по своему усмотрению и без получения дополнительного согласия Участника вправе производить замену материалов и оборудования, указанных в проектной документации на Жилой дом, без ухудшения их количественных и качественных характеристик.

**4.3. Участник долевого строительства обязан:**

4.3.1. Уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных п.3.1 и п.3.2 настоящего Договора;

4.3.2. В течение 15 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать Акт приема-передачи при отсутствии претензий к Квартире.

4.3.3. В месячный срок с момента подписания Акта приема-передачи заключить договор с обслуживающими Дом организациями коммунального хозяйства и нести расходы по коммунальным платежам. Компенсировать **Застройщику** расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) квартиры, за период с момента подписания сторонами передаточного акта до момента государственной регистрации права собственности Участника **долевого строительства** на квартиру, указанную в п. 1.1.2 договора, в объеме счетов, выставляемых **Застройщику** эксплуатирующей организацией.

4.3.4. Установить стабилизатор напряжения на газовый отопительный котел для предотвращения перегорания данного котла.

4.3.5. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

4.3.6. Принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с настоящим Договором, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к

нему территории, расходы по охране Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

Уклонение Участника от заключения договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление коммунальных услуг с управляющей организацией, осуществляющей функции управления зданием, в котором расположен Объект, не освобождает Участника от обязанности по компенсации данной управляющей организации всех фактически произведенных затрат, связанных с предоставлением коммунальных услуг, оказанием услуг и работ по содержанию Объекта и содержанию общего имущества в здании, в котором расположен Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

4.3.7. До получения Выписки из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о праве собственности на **Объект долевого строительства** (подписания передаточного акта и оформления акта комиссии о приемке Объекта в эксплуатацию) Участники долевого строительства обязуются не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры и не использовать ее для проживания.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. На получение информации о ходе выполнения договора со стороны Застройщика.

## 5. Качество квартиры. Гарантия качества

5.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, требованиям технических регламентов, ГОСТов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. Гарантийный срок:

5.2.1 на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

5.2.2. на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, а также на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, окна, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

5.3. Указанные в п.5.2. гарантии не распространяются на строительно-монтажные работы, произведенные Участником долевого строительства в связи с перепланировкой и переустройством Квартиры.

## 6. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

6.3. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по соглашению сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

6.4. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка перечисления целевого денежного взноса **Участником долевого строительства** составит более чем 2 (два) месяца, но не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 11 настоящего Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **Участником долевого строительства** такого требования и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма

оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления **Застройщиком Участнику долевого строительства** уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего договора.

6.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения договора в случае нарушения Застройщиком условий, предусмотренных п.2.4 настоящего договора. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, либо по соглашению сторон. В случае расторжения Сторонами настоящего Договора по инициативе Участника при отсутствии у него оснований для отказа от исполнения Договора (отсутствии вины Застройщика), Застройщик вправе при расчетах с Участником долевого строительства возместить сумму своих расходов, связанных с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу, выплата вознаграждений третьим лицам, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора). Стороны согласились, что размер данных расходов составляет 2 % (два процента) от Цены Договора и не требует дополнительного расчета и подтверждения, при этом Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты процентов за пользование денежными средствами.

6.6. 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.

## 7. Уступка прав требований по договору

7.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.2. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче квартиры.

## 8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

8.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

## 9. Особые условия

9.1. Риск случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

9.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

9.3. В случае невозможности явки Участника долевого строительства в указанный Застройщиком срок для принятия Квартиры по уважительной причине (например, отсутствия на территории Российской Федерации, нахождение в указанный срок в командировке в другом городе, нахождение в стационарном лечебном учреждении и т.п.), срок передачи Квартиры согласовывается Сторонами дополнительно, при этом к Застройщику не применима ответственность, предусмотренная п.8.3 договора.

9.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу земельного участка в залог банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Жилого дома, заключение договора аренды земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

9.5. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

9.6. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. К рассмотрению принимаются претензии, поступившие в письменном виде через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Срок рассмотрения претензий - в течение 30 дней со дня поступления. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

## 10. Заключительные положения

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны известить друг друга в течение семи дней.

10.3. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку и предоставления Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора своих персональных данных, контактного номера телефона и электронной почты. Обработка персональных данных осуществляется, в том числе, посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение срока действия Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.4. **Участник долевого строительства** обязан уведомить **Застройщика** об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. До получения информации **Застройщиком** о произошедших изменениях у **Участника долевого строительства**, уведомления, выполненные **Застройщиком** по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

В случае не уведомления **Застройщика** о вышеуказанных изменениях, **Застройщик** вправе требовать от **Участника долевого строительства** выплаты штрафа в размере 1 (одного) % от суммы, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

10.5. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме в 3(трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий- для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 11. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

**Застройщик:**
**ООО «Специализированный застройщик АТЛАС»**
Юридический адрес: 358011, г. Элиста, ул. Г.О. Рокчинского, д. 17 а, офис а1
т. (84722)3-40-40
ИНН/КПП 0817001308/081601001
ОГРН 1130817001336
Банковские реквизиты:
р/с 40702810560300001870,
кор/с 30101810907020000615,
БИК 040702615,
Ставропольское отделение № 5230
ПАО Сбербанк г. Ставрополь

**Участник долевого строительства:**
**Эрендженова Айса Джиргаловна,** 08.10.1991 г.р, паспорт серии 8511 №455945, выдан Отделом ОФМС России по Республике Калмыкия в городе Элиста 14.10.2011 г., зарегистрирован(а) по адресу: РФ, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Г.О. Рокчинского, д. 17А, кв. 27
ИНН 081409421970
Тел. 8-960-899-39-55
Банковские реквизиты:
Счет эскроу 40824.810.9.60300101562,
кор/с 30101810907020000615,
БИК 040702615,
Ставропольское отделение № 5230
ПАО Сбербанк г. Ставрополь

**Почтовые реквизиты:** г. Элиста, ул. Г.О. Рокчинского, д. 17А, кв. 27
Тел. контактного лица: 8-905-400-05-54 (Ирина)

**Застройщик: ООО «Специализированный Застройщик Атлас»**

_____/Д.Б. Корникова/
(по доверенности от 05.08.2020г. №08/11-н/08-2020-1-857)

М.П.

**Участник долевого строительства:**

_____ /Эрендженова А.Д./

**Приложение № 1**
**к договору №1/С6-14 участия в долевом строительстве**
**от 03.08.2021 года**

Перечень
работ выполняемых по отделке жилого помещения

| № п/п | Наименование работ | Примечание |
|---|---|---|
| 1 | Установка входной металлической двери в квартиру | но без установки внутриквартирных межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату и т.п. |
| 2 | первичная штукатурка стен, но без штукатурки оконно-дверных откосов | |
| 3 | Устройство цементно-песчаной стяжки полов (кроме лоджий) | но без окончательного покрытия пола отделочными материалами - ламинат, паркет, линолеум |
| 4 | Установка оконных блоков, без москитных сеток | |
| 5 | Установка газового 2-х контурного котла | |
| 6 | Монтаж системы отопления с установкой радиаторов. | |
| 7 | Монтаж магистрального стояка водопровода с установкой счетчика воды и подводом воды к отопительному котлу. | санфаянс, ванна и запорной арматуры Застройщиком не устанавливаются |
| 8 | Монтаж стояка канализации с установкой тройника | |
| 9 | Монтаж внутренних газопроводов с установкой счетчика газа | |
| 10 | Установка счетчиков учета потребления электроэнергии устанавливаются в общих зонах (ниши в межквартирных коридорах) | |
| 11 | Монтаж системы электроснабжения квартиры без установки розеток, выключателей и приборов освещения | |

**Застройщик: ООО «Специализированный Застройщик Атлас»**

_____/Д.Б. Корникова/
(по доверенности от 05.08.2020г. №08/11-н/08-2020-1-857)

М.П.

**Участник долевого строительства:**

_____ /Эрендженова А.Д./

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Калмыкия (Управление Росреестра по Республике Калмыкия)

Произведена государственная регистрация договора участия в долевом строительстве

Дата регистрации «11» августа 2021 г.

Номер регистрации 08:14:030617:1170-08/0

Гос.регистратор прав: Надбитова С.А.

Прошито и пронумеровано и скреплено печатью на 11(одиннадцати) листах.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____