

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ \_\_\_\_-\_\_\_/ДУ

г. Ессентуки

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Времена Года»**, ИНН 2626050241 КПП 262601001 ОГРН 1212600005529, юридический адрес: 357653, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Шмидта, 100, пом. 30, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице

\_\_\_\_\_ ,  
\_\_\_\_\_ ,  
с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) «**Участник долевого строительства**», со второй стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1. **Застройщик** — юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее для строительства Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземными стоянками по улице Шмидта в г. Ессентуки денежные средства Участников долевого строительства.

1.2. **Участник долевого строительства** — лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на помещение в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями и подземными стоянками по улице Шмидта в г. Ессентуки.

1.3. **Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземными стоянками (далее — Многоквартирный дом)** — жилой дом, который будет состоять из нескольких жилых и нежилых помещений, подземной стоянки и общего имущества собственников таких помещений, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Ставропольский край, муниципальное образование городской округ город-курорт Ессентуки, г. Ессентуки, улица Шмидта.

1.4. **Объект долевого строительства** — помещение (жилое, нежилое), доля в общем имуществе Многоквартирного дома, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.5. **Цена договора** — размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, включающих в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

1.6. **Разрешение на строительство** — документ, дающий право Застройщику осуществлять строительство Многоквартирного дома.

1.7. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** — документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального

строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. **Доля в общем имуществе Многоквартирного дома**, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома — доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику Квартиры в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.9. **Общее имущество Многоквартирного дома** — входящие в состав указанного Многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и иных помещений, не принадлежащих отдельным собственникам, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с 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», (далее — Федеральный Закон), Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2. Строительство Многоквартирного дома ведется в соответствии с Разрешением на строительство № 26-RU263-04000-85-2020 от «29» сентября 2020 года, выданным Администрацией города Эссентуки Ставропольского края.

2.3. Земельный участок общей площадью – 6235 +/- 28<sub>±</sub>, назначение: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 26:30:020219:648, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Эссентуки, ул. Шмидта, принадлежит Застройщику на праве аренды, о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 09.07.2021 г. сделана запись регистрации №26:30:020219:648-26/472/2021-2.

2.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и об объекте строительства, в установленном законом порядке опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте в сети Интернет: наш.дом.рф, а также размещена для ознакомления в офисе Застройщика.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом по адресу: Ставропольский край, муниципальное образование городской округ город-курорт Эссентуки, г. Эссентуки, улица Шмидта, и после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого

строительства в собственность Участнику долевого строительства, а последний обязуется оплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2. Объект долевого строительства – \_\_\_-комнатная квартира под проектным номером\_\_\_, расположенная в \_\_\_ секции, на \_\_\_ этаже, \_\_\_ кв.м, общей площадью \_\_\_ кв.м (с учетом балкона), общей жилой площадью \_\_\_ кв.м (без учета балкона).

| Наименование помещения | Площадь, кв. м |
|------------------------|----------------|
| Кухня                  |                |
| Общая комната          |                |
| Прихожая               |                |
| Спальня                |                |
| Сан.узел               |                |
| Балкон                 |                |

Общая площадь Квартиры определена в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, площадь Объекта долевого строительства вместе с номером Объекта долевого строительства являются проектными и могут изменяться после внесения уточнений и изменений в проект Многоквартирного дома.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства определяется по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи. Местоположение Объекта долевого строительства на плане Многоквартирного дома указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Характеристики Жилого дома:

Назначение здания: жилое;

Общая площадь здания: 13 845 кв.м.;

Материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др).;

Материал поэтажных перекрытий здания: монолитные железобетонные.;

Класс энергоэффективности здания: В+;

Класс сейсмостойкости здания: 8 баллов;

Количество этажей: 10.

3.3. Виды работ, подлежащих выполнению Застройщиком в Объекте долевого строительства в соответствии с проектом: установка входной металлической двери; возведение межкомнатных перегородок; установка оконных блоков наружного остекления; стяжка полов; монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток); монтаж системы холодного водоснабжения: стояки холодного водоснабжения с разводкой по квартире до котла, до кухни и до санузлов; монтаж системы отопления и горячего водоснабжения: установка котла в соответствии с проектом, ввод газа в квартиру со стороны фасада (внешний стояк) с разводкой по квартире до котла и до кухни, установка радиаторов отопления; монтаж системы канализации: стояки с отводами для подключения сантехнического оборудования (без внутренней разводки); монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к месту, отведенному утвержденным проектом для установки квартирного прибора учета (без разводки по квартире).

3.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и подписания акта приема-передачи Объекта долевого участия Участник долевого строительства приобретает право собственности на вышеуказанную квартиру.

3.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик может оказывать организационное содействие и обеспечивать за счет дополнительных средств Участнику долевого

строительства оформление права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

4.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию – 2-й квартал 2023 года.

4.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору передать в собственность соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок передачи Объекта долевого строительства – в течение 6 месяцев после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.3. В соответствии с достигнутой Сторонами договоренностью, Застройщик наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.4. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.5. Застройщик гарантирует, что права на вышеназванный Объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, состоять в споре, под арестом или запрещением. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства свободным от прав и притязаний третьих лиц.

4.6. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому сторонами.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Участник долевого строительства обязуется:

5.1. Обеспечивать финансирование строительства Объекта долевого строительства, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

5.2. Нести в полном объеме расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, получаемый в результате финансирования строительства Многоквартирного дома.

5.3. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи. Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате, всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

5.4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

5.5. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан подписать документы, необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

5.6. До момента передачи права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан не подвергать ни Объект долевого строительства, ни здание работам, связанным с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет ответственность за все негативные последствия, связанные с этим.

5.7. Участник долевого строительства вправе уступить свои права требований по договору после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только после получения письменного согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Расходы на регистрацию несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого с третьим лицом.

5.8. Участник долевого строительства обязан представить документы, необходимые для заключения Договора и дальнейшей его государственной регистрации.

5.9. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с проектной декларацией в Единой информационной системе жилищного строительства.

## **6. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

6.1. На момент подписания настоящего Договора Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**. Цена договора определена в соответствии с проектной общей площадью Объекта долевого строительства, с учетом понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти, согласно ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Цена договора не является твердой и подлежит изменению в случаях, указанных в п. 6.2. настоящего Договора

6.2. Стороны пришли к соглашению о том, что цена Договора подлежит изменению в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади Объекта долевого строительства. В данном случае Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

6.3. Уплата цены за Объект долевого строительства Участником долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** осуществляется участником долевого строительства за счет собственных средств в соответствии с Графиком платежей, являющимся Приложением 2 к настоящему договору, путем внесения Участником долевого строительства на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от «11» августа 2015 года, ИНН \_ 7707083893, местонахождение: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19) (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»), с момента государственной регистрации настоящего Договора на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – ПАО «Сбербанк России»;

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Времена Года», ИНН 2634811718 КПП 262601001 ОГРН 1212600005529, юридический адрес: 357653, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Шмидта, 100, пом. 30)

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

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

Срок условного депонирования – в срок до «31» декабря 2023 года.

6.4. Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма перечисляется 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 строительства или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства 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.

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

6.5. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в

эксплуатацию Объекта, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, и раскрытия счетов эскроу по объекту, платеж производится по следующим реквизитам Застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Времена Года», ИНН 2626050241 КПП 262601001 ОГРН 1212600005529, юридический адрес: 357653, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Шмидта, 100, пом. 30, р/с 40702810560100001902 в отделении №5230 Сбербанка России г. Ставрополь, к/с 30101810907020000615, БИК 040702615

6.6. В цену настоящего Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта, затраты, связанные с созданием Объекта и отнесенные действующим законодательством к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

6.7. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему Договору производится исходя из уточненной общей площади передаваемого Объекта долевого строительства, в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта, изготовленного кадастровым инженером.

6.8. Если общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше проектной общей площади, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика.

Если общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше проектной общей площади, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (десяти) календарных дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

6.9. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 6.8., 6.9. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**. К лоджиям, верандам, балконам, террасам применен понижающий коэффициент.

6.10. В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также не включены расходы по банковским тарифам за перечисление цены договора на расчетный счет Застройщика. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

6.11. В случае нарушения, установленного пунктом 6.10. настоящего Договора 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.

6.12. В случае нарушения установленного абзацем 2 пункта 6.10. настоящего Договора срока возврата излишне уплаченных денежных средств Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства 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.

6.13. Оставшиеся в ходе строительства Многоквартирного дома в распоряжении Застройщика денежные средства, считаются дополнительным вознаграждением Застройщика.

## **7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

7.1. Качество Объекта долевого строительства, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и иное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет застройщик.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на момент возникновения претензий.

8.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке в следующих случаях:

- если Застройщик нарушил сроки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, предусмотренные в подпункте 4.2. настоящего Договора;

- если Застройщик существенно нарушил требования к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, если Застройщик прекратил или приостановил строительство Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.5. Во всех случаях, перечисленных в подпункте 8.3 настоящего Договора, Застройщик обязан в течение 4 (четырёх) месяцев со дня расторжения Договора, а в случаях,



перечисленных в подпункте 8.4 настоящего Договора - в течение 2 (двух) месяцев со дня расторжения Договора, вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

8.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон при условии, что Застройщик в течение 4 (четырёх) месяцев возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные финансовые средства, при этом Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику 2% от цены Договора, указанной в п. 6.1. настоящего Договора, на покрытие расходов, связанных с заключением Договора.

8.7. В случае, если Многоквартирный дом построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества Многоквартирного дома, или с иными недостатками которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования Участник долевого строительства по своему выбору имеет право потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный техническими регламентами для вида работ, которые необходимо произвести для устранения недостатков. Срок исчисляется с даты письменного обращения Участника долевого строительства к Застройщику;

- возмещения собственных расходов на устранение выявленных недостатков;

- соразмерного уменьшения Цены договора.

8.8. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, иные обстоятельства, не зависящие от Сторон.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Неуведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего

Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение трех месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ по месту нахождения объекта долевого строительства.

10.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

10.3. По соглашению сторон любые из положений настоящего договора могут быть изменены путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору последние должны быть совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и подлежат обязательной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

10.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Соглашение признается действительным, если совершено в письменной форме, скреплено печатями, подписано Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и прошло государственную регистрацию в установленном законом порядке.

10.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 5 дней) извещать друг друга.

10.7. Сообщения со стороны Застройщика считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации, направления посредством смс- оповещения и электронной почте, и (или) размещения в информационно- телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика и в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

10.8. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

10.9. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному - для каждой Стороны и один экземпляр - для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 11. ПОДПИСИ СТОРОН

|  |   |
|--|---|
| <b>Застройщик:</b><br><b>Общество с ограниченной ответственностью</b><br><b>Специализированный застройщик</b><br><b>«Времена Года»,</b> ИНН 2626050241 КПП 262601001 ОГРН 1212600005529,<br>юридический адрес: 357653, | <b>Участник долевого строительства:</b> |
|--|---|

Ставропольский край, г. Ессентуки, ул.  
Шмидта, 100, пом. 30,  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810560100001902  
в отделении №5230 Сбербанка России г.  
Ставрополь  
к/с 30101810907020000615  
БИК 040702615

---

---

ПЛАН 2-го ЭТАЖА. Подъезд 3

Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

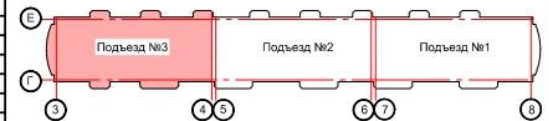
| Поз.                           | Наименование                          | Площадь |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------|
| Подъезд 3                      |                                       |         |
|                                | Нежилое помещение (лестничная клетка) | 20,2    |
|                                | Нежилое помещение (лестничная холл)   | 4,5     |
|                                | Нежилое помещение (коридор)           | 4,7     |
|                                | Нежилое помещение (коридор)           | 11,8    |
| Жилые помещения. Квартира №106 |                                       |         |
|                                | Кухня                                 | 10,1    |
|                                | Общая комната                         | 16,1    |
|                                | Прихожая                              | 5,7     |
|                                | Санузел                               | 3,8     |
|                                | Балкон                                | 4,0     |

| Поз.                           | Наименование  | Площадь |
|--------------------------------|---------------|---------|
| Жилые помещения. Квартира №106 |               |         |
|                                | Кухня         | 11,9    |
|                                | Спальня       | 12,8    |
|                                | Общая комната | 16,9    |
|                                | Прихожая      | 12,6    |
|                                | Санузел       | 1,8     |
|                                | Ванная        | 4,0     |
|                                | Балкон        | 4,0     |
| Жилые помещения. Квартира №107 |               |         |
|                                | Кухня         | 11,8    |
|                                | Общая комната | 18,9    |
|                                | Прихожая      | 5,4     |
|                                | Санузел       | 4,4     |
|                                | Балкон        | 4,2     |

| Поз.                           | Наименование  | Площадь |
|--------------------------------|---------------|---------|
| Жилые помещения. Квартира №108 |               |         |
|                                | Кухня         | 11,1    |
|                                | Спальня       | 11,4    |
|                                | Общая комната | 19,8    |
|                                | Прихожая      | 7,8     |
|                                | Санузел       | 1,4     |
|                                | Ванная        | 4,0     |
|                                | Балкон        | 4,2     |

| Поз.                           | Наименование  | Площадь |
|--------------------------------|---------------|---------|
| Жилые помещения. Квартира №109 |               |         |
|                                | Кухня         | 11,8    |
|                                | Общая комната | 18,9    |
|                                | Прихожая      | 5,4     |
|                                | Санузел       | 4,4     |
|                                | Балкон        | 4,3     |
| Жилые помещения. Квартира №110 |               |         |
|                                | Кухня         | 10,9    |
|                                | Спальня       | 10,5    |
|                                | Общая комната | 22,3    |
|                                | Общая комната | 18,7    |
|                                | Прихожая      | 15,7    |
|                                | Санузел       | 6,1     |
|                                | Санузел       | 2,3     |
|                                | Балкон        | 4,0     |

Схема блокировки



Участник долевого строительства \_\_\_\_\_  
 Застройщик \_\_\_\_\_

Приложение №2  
к договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_/\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

**График внесения денежных средств по Договору участия в долевом  
строительстве № \_\_\_/\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.**

| № платежа    | Дата платежа | Сумма платежа, руб. |
|--------------|--------------|---------------------|
| 1.           |              |                     |
| <b>ИТОГО</b> |              |                     |

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_