

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве № \_\_**

г. Ставрополь

«\_\_» \_\_\_\_ 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Премиум Сити»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Климова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации \_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – договор) о нижеследующем:

**1. ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

**Застройщик** – хозяйственное общество, которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) для строительства (создания) на этом земельном участке объекта капитального строительства – Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, возмещающее затраты Застройщика на строительство (создание) Многоквартирного дома, с целью получения права собственности на Объект долевого строительства, входящий в состав Многоквартирного дома.

**Многоквартирный дом** – объект капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом по ул. Артема 18-б в г. Ставрополе», строящийся (создаваемый) на земельном участке площадью 7 185 кв. м с кадастровым номером 26:12:030115:948, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Артема, з/у 18б.

**Основные характеристики Многоквартирного дома:**

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Здание
Назначение объекта	жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом
Адрес объекта	Российская Федерация, Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Артема, з/у 18б
Количество этажей (шт.)	2,13
Количество подземных этажей (шт.)	1
Этажность (шт.)	1,12
Общая площадь объекта (кв. м.)	35 155 кв. м
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	«С»
Сейсмостойкость	7 баллов

**Объект долевого строительства** – жилое помещение, указанное и описанное в разделе 2 настоящего договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь жилого помещения, указанная в проектно-сметной документации.

**Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь жилого помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади лоджии, террас, применяемая исключительно в целях государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект недвижимости.

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь конструктивных элементов (лоджий, террас). Площадь лоджий, террас подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для террас - 0,3.

**Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

**Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** – документ, содержащий информацию об Объекте долевого строительства, подтверждающий факт передачи Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства по настоящему договору.

**Проектная декларация** – официальный документ, содержащий информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома, и удостоверяющий факты, влекущие за собой юридические последствия для Застройщика. Проектная декларация размещена на сайте Единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства на проектирование и строительство (создание) объекта капитального строительства – Многоквартирного дома, указанного в разделе 1 настоящего договора, обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, входящий в состав Многоквартирного дома, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего договора, и принять Объект долевого строительства.

Указанный в разделе 1 настоящего договора, адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес.

### 2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Назначение объекта долевого строительства	жилое помещение	
Вид объекта долевого строительства	квартира	
<b>Номер объекта долевого строительства</b>		
Подъезд		
Этаж		
<b>Общая площадь объекта долевого строительства, включая лоджии, террасы (кв. м.)</b>		
Количество комнат:		
Площадь комнат (жилая площадь), кв. м:	Общая комната	
	Кухня-столовая	
Количество помещений вспомогательного использования, за исключением лоджии	3	
Площадь помещений вспомогательного использования (кв. м.):	Кухня/стол.	
	Прихожая	
	Санузел	
Количество лоджий		
Площадь лоджии (кв. м.)		
Общая площадь объекта долевого строительства (кв. м.)		
Общая приведенная площадь объекта долевого строительства (кв. м.)		
Адрес объекта долевого строительства:	Российская Федерация, Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Артема, з/у 186	

2.3. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Указанный в пункте 2.2 договора номер Объекта долевого строительства является предварительным и может быть изменен.

Фактический номер, общая площадь Объекта долевого строительства, а также иные технические характеристики уточняются на основании сведений, полученных по результатам проведения технической инвентаризации (обмеров кадастровым инженером) и фиксируются Сторонами в акте приема-передачи Объекта долевого строительства. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства указан на плане этажа, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2 к договору), в ориентировочном техническом состоянии согласно условий, утвержденных Сторонами при подписании договора (Приложение № 1 к договору).

2.4. Застройщик по согласованию с Участником долевого строительства вправе оказывать организационное содействие в оформлении права собственности на Объект долевого строительства за счет дополнительных средств Участника долевого строительства. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, оказывающих услуги по подготовке пакета документов и их представлению на государственную регистрацию.

2.5. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

2.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в Многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

2.7. Ориентировочный срок окончания строительства – 2 квартал 2024 года.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства. **Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей** (далее – цена Договора). Цена Договора определена с учетом понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти, в соответствии со статьей 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». Стороны пришли к соглашению о том, что цена Договора может быть изменена в случае изменения площади Объекта долевого строительства, либо по соглашению сторон.

3.2. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства после проведения государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки и размере:

- за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** не позднее пяти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора;

- за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 года.

Оплата цены договора может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. Расчеты между сторонами по настоящему Договору производятся путем внесения Участником долевого строительства цены Договора на счет эскроу, открываемый на имя Депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте), на следующих условиях:

**Эскроу-агент** - Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, адрес места нахождения: 117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 355035, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 361, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8-800-200-86-03 (Соглашение о взаимодействии по эскроу № 1946 от 30 апреля 2021 года), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от «11» августа 2015 года)

**Депонент** - Участник долевого строительства

**Бенефициар** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Премиум Сити», (ОГРН 1202600001120, ИНН 2636217683, КПП 263601001), адрес юридического лица: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Дзержинского, дом 199, кабинет 2, телефон: 8652 (90-25-90), e-mail: office@premcity.ru

**Объект долевого строительства** - объект, указанный в пункт 2.2. настоящего договора

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

**Срок условного депонирования** - в срок до «31» декабря 2024 года

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

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются 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 после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить эскроу-агенту 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.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате цены договора считается исполненной полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агенте) счет эскроу.

После получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Многоквартирного дома, платежи производятся по реквизитам Застройщика, указанным в разделе 12 настоящего договора.

3.4. В случае досрочной сдачи в эксплуатацию Многоквартирного дома и при наличии предоставленной рассрочки/отсрочки оплаты цены договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора в полном объеме не позднее пяти рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства соответствующего сообщения от Застройщика.

3.5. В цену договора включены затраты Застройщика, связанные со строительством (созданием) Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика. В случае, если фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены Договора, полученная Застройщиком экономия возврату не подлежит, и остается в распоряжении Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он покрывается за счет средств Застройщика.

3.6. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему договору производится исходя из уточненной общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий, террас, передаваемого Участнику долевого строительства, определяемой по результатам заказанной Застройщиком технической инвентаризации Многоквартирного дома (обмеров кадастровым инженером). В случае увеличения или уменьшения общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий, террас, передаваемого Участнику долевого строительства по результатам технической инвентаризации (обмеров кадастровым инженером) менее чем на 1 (Один) кв. м или ровно на 1 (Один) кв. м дополнительные расчеты, предусмотренные пунктами 3.7, 3.8 настоящего договора, между Сторонами не проводятся.

3.7. Если общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий, террас, передаваемого Участнику долевого строительства, в соответствии с обмерами кадастрового инженера, увеличится по результатам технической инвентаризации более чем на 1 (Один) кв. м по сравнению с проектной общей площадью с учетом площади лоджий, террас, указанной в пункте 2.2 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

3.8. Если общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий, террас, передаваемого Участнику долевого строительства, в соответствии с обмерами кадастрового инженера, уменьшится по результатам технической инвентаризации более чем на 1 (Один) кв. м по сравнению с проектной общей площадью с учетом площади лоджий, террас, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства в течение 10 (десяти) дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

3.9. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные пунктами 3.7, 3.8 настоящего договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, установленной посредством деления цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора на Общую приведенную проектную площадь Объекта долевого строительства (к лоджиям, террасам применен понижающий коэффициент).

3.10. В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной пунктом 3.7 настоящего договора, Застройщик имеет право не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства указанной обязанности.

## 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 4.1. Застройщик обязан:

- 4.1.1. Осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, проектной декларацией и Договором.
- 4.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства многоквартирного дома.
- 4.1.3. Осуществить действия по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи в порядке и сроки, установленные Договором, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая полную оплату цены Договора с учетом доплаты за увеличения площади, уплаты при необходимости пеней/штрафов, предусмотренных действующим законодательством и/или условиями настоящего Договора).

#### **4.2. Застройщик вправе:**

- 4.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию, проект благоустройства, производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП на аналогичные, не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора, без письменного согласия Участника долевого строительства.
- 4.2.2. Досрочно исполнить обязанность по строительству и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

#### **4.3. Участник долевого строительства обязан:**

- 4.3.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора предоставить эскроу-агенту необходимые документы и открыть счета эскроу.
- 4.3.2. Уплатить Цену Договора, в том числе произвести доплату, предусмотренную п. 3.7 настоящего Договора, в сроки и в порядке, установленном Договором. В случае невозможности осуществления очередного платежа цены Договора, не позднее чем за 10 (Десять) дней до наступления срока очередного платежа информировать об этом Застройщика.
- 4.3.3. Принять Объект долевого строительства по акту приёма-передачи в порядке и сроки, установленные Договором.
- 4.3.4. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и одновременно с подписанием акта приёма-передачи Объекта долевого строительства принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления многоквартирным домом, а также заключить договор с управляющей организацией.
- 4.3.5. После подписания акта приёма-передачи и до выбора способа управления многоквартирным домом заключить договор с управляющей организацией и оплачивать плату за помещение и коммунальные услуги организации, с которой Застройщик заключил договор временного управления многоквартирным домом. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате за помещение и коммунальные услуги.
- 4.3.6. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию Договора.
- 4.3.7. Предоставить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости) и иные необходимые документы в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.3.8. В течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика подписывать все документы, необходимые для регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.
- 4.3.9. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.3.10. Не производить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме какие-либо работы без письменного согласования с Застройщиком до оформления права собственности на Объект долевого строительства. При выполнении в Объекте долевого строительства работ с использованием материалов и оборудования Участника долевого строительства, последний несет ответственность за их соответствие проекту, государственным стандартам и техническим условиям и несет риск убытков, связанных с их ненадлежащим качеством, несоответствием строительным спецификациям и государственным стандартам.

## **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору в течение 6 (Шести) календарных месяцев, исчисляемых с «30» июня 2024 года. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим пунктом срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение). Участник, получивший Сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

5.2. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Сообщения, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты на плату за жилое помещение и коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства за период: с первого дня, следующего за истечением срока для передачи Объекта долевого строительства, указанного в настоящем пункте Договора, и до подписания Сторонами Акта приема-передачи. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком.

5.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства без осмотра и проверки, лишается права ссылаться на недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, которые могли быть выявлены при его осмотре.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного Договором, до полной оплаты Цены Договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства по Договору.

5.4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Стороны установили, что разумный срок для устранения Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства составляет не более шестидесяти дней с момента заявления требований об устранении недостатков. Участник долевого строительства не вправе предъявлять Застройщику требования о соразмерном уменьшении цены договора и возмещении своих расходов на устранение недостатков, а также уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования. Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства: проектное (фактическое) изменение площади Многоквартирного дома, в том числе общего имущества в нем; окончательной Общей площади Объекта долевого строительства; мест расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории; проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц и т.д.

5.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 5.1 настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 5.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства хранится у Застройщика до момента обращения Участника долевого строительства к Застройщику с целью получения одностороннего передаточного акта и передачи его Застройщиком Участнику долевого строительства или до истечения срока хранения. Срок хранения одностороннего передаточного акта Застройщиком составляет один год с даты его составления.

## **6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Стороны исходят из того, что подтверждением надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, санитарным, строительным-техническим нормам и правилам, является разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, радиаторов, производил перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства многоквартирного дома.

6.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству многоквартирного дома, которое влечет следующие изменения в многоквартирном доме (и, соответственно, в проектной и рабочей документации): -изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства; изменения проектной документации в отношении мест общего пользования многоквартирного дома, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства; изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов многоквартирного дома; изменение проекта благоустройства прилегающей территории; изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог/ последующий залог банку земельного участка, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и/или иных объектов капитального строительства в составе многоквартирного дома.

7.2. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома; строительство иных объектов недвижимости, снос или реконструкцию объектов недвижимости, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем пункте, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации Застройщика.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

8.2. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства Цены Договора до момента государственной регистрации Договора или не на предусмотренный счет эскроу Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком расходы и убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами, тарифы банка на перечисление), в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.3. Застройщик вправе самостоятельно определить последствия нарушения Участником долевого строительства обязанности по оплате, в том числе воспользоваться правом на односторонний отказ от исполнения договора, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.4. Стороны пришли к соглашению, что не является нарушением срока передачи Объекта долевого строительства, если срок строительства (создания) Многоквартирного дома был продлен на период действия неблагоприятных погодных условия, к которым относятся: ветер свыше 10 метров в секунду, дождь, температура воздуха ниже 0 градусов по Цельсию, влекущие технологическую невозможность выполнения отдельных видов работ (наружные отделочные работы, устройство витражей или оконных проемов, кровельные работы, благоустройство прилегающей территории).

8.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

8.6. При не предъявлении Стороной, права которой нарушены, письменной претензии другой Стороне, неустойка не исчисляется и не уплачивается.

8.7. Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения Договора разрешаются Сторонами путем переговоров и направления письменных претензий, с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства. Если в течение 3 (Трех) месяцев стороны не достигнут соглашения, споры подлежат разрешению в Промышленном районном суде города Ставрополя.

#### **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Стороны согласились, что Стороны освобождаются от ответственности по Договору, в том числе за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона Договора не может оказывать влияние, и за возникновение которых не несет ответственности, в том числе пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, решения органов законодательной и исполнительной власти ограничительного характера, пандемии (эпидемия, характеризующаяся распространением инфекционного заболевания на территории нескольких стран мира) и т.п.

9.3. Стороны пришли к соглашению о допустимости переноса срока строительства, указанного в п. 2.7 настоящего Договора. В связи с возможностью переноса срока строительства Застройщик вправе перенести срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 5.1. настоящего Договора, на 6 (Шесть) месяцев до «30» июня 2025 года. Изменения срока передачи объекта долевого строительства, указанного в настоящем пункте, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации Застройщика.

9.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств на период времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

#### **10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

10.1. Расторжение или изменение Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения.

10.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

10.3. Участник долевого строительства подтверждает, что предупрежден Застройщиком и согласен с тем, что сроки строительства, ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, передачи Объекта долевого строительства могут быть изменены в одностороннем порядке по причине принятия закона, указа, постановления, акта, приказа, распоряжения, письменного указания, подписания, незаконного действия (бездействия) любого государственного или муниципального исполнительного, законодательного органа, учреждения, организации, которые препятствуют строительству/вводу в эксплуатацию многоквартирного дома или устанавливают новые условия (изменяют существующие условия) и сроки, влияющие на строительство многоквартирного дома, в том числе по установлению, изменению технических условий строительства многоквартирного дома и инженерно-технического обеспечения, подключению многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, порядку получения или продления разрешительной, правоустанавливающей документации на строительство многоквартирного дома или на земельный участок, необходимых для продолжения строительства и/или ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. В случаях принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших увеличение срока ввода жилого дома в эксплуатацию, указанный срок соответственно увеличивается на период времени, в течение которого действовали данные обстоятельства (период времени, разумно необходимый для выполнения принятых органами власти и управления решений).



10.4. В случае расторжения Договора не по вине Застройщика проценты на внесенные Участником долевого строительства денежные средства за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

10.5. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения Договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 3% (три процента) от цены Договора, указанной в пункте 3.1 договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи.

11.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с Договором и подписания акта приёма-передачи.

11.3. Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

11.4. Все расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

11.5. Стороны согласились, что Сообщение вручается лично под расписку (либо отправляется по адресу электронной почты Участника долевого строительства, что приравнивается Сторонами к получению Сообщения лично) или отправляется заказным письмом с описью и уведомлением о вручении по адресу, предусмотренному в Договоре. Иные письма отправляются заказным письмом. Сообщения считаются полученными на момент получения отправителем уведомления о вручении письма получателю или возврата отправления с отметкой оператора почтовой связи, что заказное письмо возвращено с сообщением об отказе получателя от его получения, в связи с отсутствием получателя по указанному адресу или возврат отправления в связи с истечением срока хранения в отделении связи.

11.6. В течение пятидневного срока сторона, изменившая адрес для корреспонденции, а также наступления обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, уведомляет об этом другую сторону. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные по указанному адресу для корреспонденции, считаются направленными отправителем надлежащим образом. Уведомление со стороны Застройщика об изменении адреса и банковских реквизитов считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

11.7. Уведомление со стороны Застройщика считается надлежащим также в случае его публикации на сайте Застройщика.

11.8. Не допускается уступка прав требований Объекта долевого строительства и уступка прав требования по неустойке и иным штрафным санкциям по Договору без предварительного письменного согласия Застройщика.

11.9. Любая информация, ставшая известной сторонам в ходе исполнения условий Договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению третьим лицам.

11.10. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Застройщика, Участника долевого строительства, и один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Настоящий Договор может быть составлен в электронном виде и подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.

11.11. Подписывая Договор, Участник долевого строительства даёт согласие на обработку (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных) Участника долевого строительства в целях исполнения (обеспечения исполнения) Договора Застройщиком и Эскроу-агентом.

Перечень персональных данных, на обработку которых Участник долевого строительства дает согласие: фамилия, имя, отчество; гражданство; пол; дата и место рождения; паспортные данные; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номер контактного(ых) телефона(ов) (домашний, мобильный); семейное положение, сведения о составе семьи, о заключении брака; СНИЛС; ИНН. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует со дня подписания настоящего договора и дано без ограничения срока действия до достижения цели обработки. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства не ранее прекращения действия настоящего договора путем направления письменного уведомления Застройщику. Согласие будет считаться отозванным с момента получения Застройщиком уведомления об отзыве согласия.

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

Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

11.12. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он: не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

11.13. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, включая, но не ограничиваясь: о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика; о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц; о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору; о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного дома; о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором; о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

11.14. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом договора, в том числе с использованием наименования Застройщика, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

11.15. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника в случае самовольного проникновения Участника на строительную площадку для посещения строящегося Объекта долевого строительства без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (в т.ч. каски).

11.16. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью: Приложение № 1; Приложение № 2

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Премиум Сити»**

Адрес: 355003, Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Дзержинского, дом 199, кабинет 2; тел.: (8652) 20-50-85; e-mail: office@premcity.ru

ОГРН 1202600001120, ИНН 2636217683 КПП 263601001, юридический и почтовый адрес: 355003, г. Ставрополь, ул. Дзержинского, дом № 199, каб. 2, р/счет: 40702810660100004090 Ставропольское отделение № 5230, ПАО Сбербанк г. Ставрополь, БИК: 040702615 к/счет: 30101810907020000615, ,

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /С.А. Климов/  
м.п.

**Участник долевого строительства:**

---

(Фамилия Имя Отчество полностью, подпись)

## Приложение № 1 к договору участия в долевом строительстве №

### Ориентировочное описание Объекта долевого строительства:

#### 1. Отделочные работы:

- цементно-песчаная стяжка полов, в том числе на лоджии;
- устройство шумоизоляции в стяжке;
- штукатурка стен раствором из гипсовых смесей, в том числе лоджии;
- устройство межкомнатных перегородок из газосиликатных блоков, согласно проекту;
- отделка террас, согласно архитектурным решениям (дизайн проекту фасада здания);
- штукатурка и шпаклевка потолка, чистовая отделка в Объекте долевого строительства не осуществляются;
- штукатурка стен в санузле, ванной комнате выполняется раствором из цементно-песчаной смеси.

#### 2. Заполнение проемов:

- установка входных дверей премиум класса, соответствующих дизайн проекту мест общего пользования;
- оконное заполнение: теплый алюминиевый профиль и двухкамерные стеклопакеты;
- межкомнатные двери не устанавливаются;
- подоконники не устанавливаются;
- установка раздвижной перегородки из алюминиевого профиля в месте выхода на лоджию

#### 3. Сантехнические работы:

- разводка систем отопления с устройством теплых полов в прихожей, кухне, санузлах и лоджии из кухни;
- скрытая разводка водопровода;
- установка радиаторов отопления с терморегуляторами;
- установка самотечной бытовой канализации;
- сантехнические приборы и оборудование не устанавливаются.

#### 4. Электромонтажные работы:

- внутриквартирная проводка медным кабелем с заземлением согласно проекту;
- розетки и выключатели не устанавливаются;
- электрическая плита не устанавливается.

#### 5. Газовое оборудование:

- установка отопительного настенного газового котла на лоджии.
- газовая плита не устанавливается.

6. Ввод линии видео домофона без оконечных устройств в Объект долевого строительства.

7. Ввод кабеля оптоволоконной связи с возможностью подключения проводной телефонной связи, проводного радиовещания, проводного телевизионного вещания, передачи данных и доступа в информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», в местах общего пользования, согласно проекту, без оконечных устройств.

8. Остальные отделочные работы в Объекте долевого строительства, а также установка сантехнического оборудования не входит в цену Договора и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель), цветовая гамма изделий, указанных в пунктах 1-7 настоящего Приложения, выбираются Застройщиком по своему усмотрению.

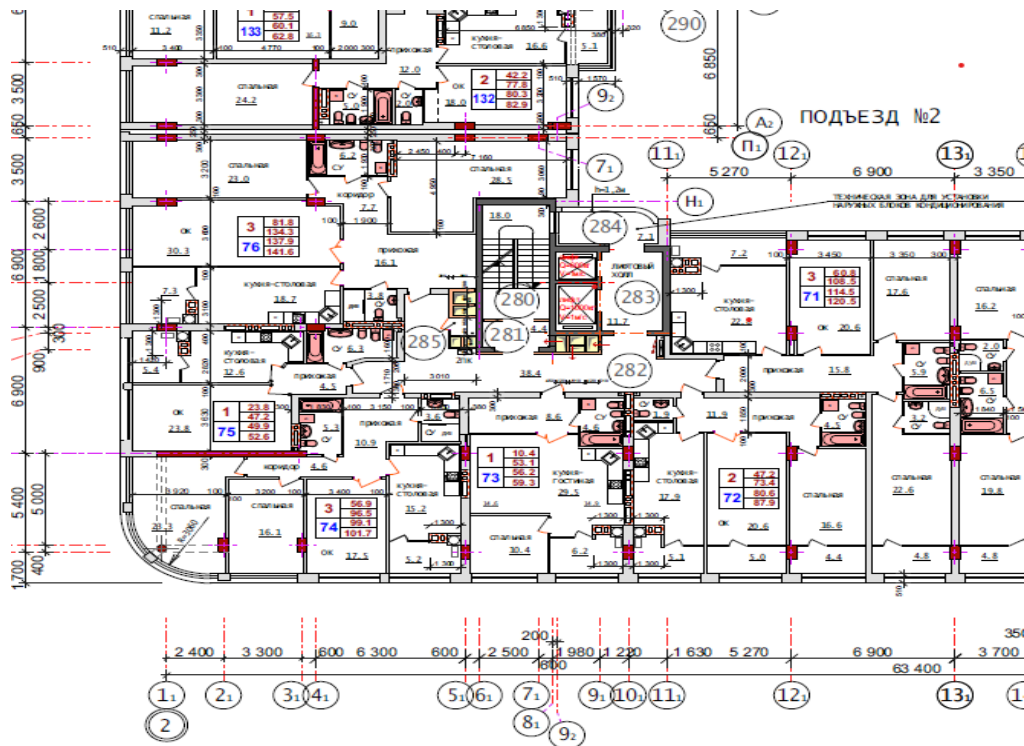
10. Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено или удалено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

11. По заявлению Участника долевого строительства Застройщик вправе не проводить какие-либо работы, в том числе предусмотренные в пунктах 1-7 настоящего Приложения. При этом если Застройщик не проводит какие-либо работы, стороны пришли к соглашению, что цена Договора изменению не подлежит.

Застройщик:	Участник долевого строительства:
Генеральный директор ООО СЗ «Премиум Сити»  _____/С.А. Климов/ М.П.	   _____/_____/

**Приложение № 2 к договору участия в долевом строительстве №**

**План (поэтажный) Многоквартирного дома с указанием Объекта долевого строительства:**



этаж, подъезд:

Примечание: границы квартиры № , подлежащей передаче Участнику долевого строительства, на Плате этажа выделяются цветом.

Настоящий план (поэтажный) Многоквартирного дома с указанием Объекта долевого строительства носит информационный характер и прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Многоквартирного дома и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, террас). Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане, являющемся Приложением № 2 к настоящему Договору. Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

<b>Застройщик:</b> Генеральный директор ООО СЗ «Премиум Сити»  _____/С.А. Климов/ М.П.	<b>Участник долевого строительства:</b>   _____/_____/
--	---