

**Российская Федерация  
Ставропольский край**



**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**от «10» февраля 2022 года**

**№ 5-10-230**

**Российская Федерация, Ставропольский край,  
г. Ставрополь, ул. Гражданская 5**

**Застройщик: ООО «Специализированный застройщик СМУ-3 «Югкомстрой»**

# ДОГОВОР

## участия в долевом строительстве № 5-10-230

г. Ставрополь

«10» февраля 2022 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СМУ-3 «Югкомстрой»** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Горбатых Алины Александровны, 25.02.1982 года рождения, место рождения: город Ставрополь Ставропольского края, гражданство: Россия, пол: женский, паспорт 0703 472122, выдан Отделом внутренних дел Промышленного района города Ставрополя, 28.12.2002 года, код подразделения 262-035, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, улица Некрасова дом 83, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданка Российской Федерации Акопян Юлия Андреевна**, 17.11.1987 года рождения, место рождения пос. Щелкан Новоселицкого р-на Ставропольского края, пол – женский, СНИЛС 123-099-352 47, паспорт 07 15 №139102 выдан 21 января 2016 года, ОУФМС России по Ставропольскому краю в Ленинском районе г. Ставрополя, код подразделения 260-034, зарегистрированная по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Смоленский, д.5/4, контактный номер: +7-918-801-51-88, именуемая 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 на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 26:12:022403:1533 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 указанном земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство № 26-309000-32с-2021 от 14.04.2021 г. и приказа о внесении изменений в разрешение на строительство от 14.12.2021 № 153-оду, выданного Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя.

**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, и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

**Многоквартирный дом** – объект капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, строящийся (создаваемый) на земельном участке площадью 12 046 кв. м с кадастровым номером 26:12:022403:1533, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Гражданская, 5

Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 09.08.2021 г., дата регистрации: 18.08.2021 г., номер регистрации: 26:12:022403:1533-26/103/2021-5.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	здание
Назначение объекта	жилое
Адрес объекта	Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, улица Гражданская, 5
Этажность	10,12
Количество этажей	11, в том числе 1 подземный этаж 13, в том числе 1 подземный этаж
Общая площадь объекта	34 293 кв. м
Материал наружных стен и каркаса объекта	монолитный железобетонный каркас, наружные стены из газосиликатных блоков (ГОСТ 21520-89) толщиной 250 мм, D400 с устройством утеплителя
Материал перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Сейсмостойкость	7 баллов

**Объект долевого строительства** – жилое помещение с основными проектными характеристиками, в техническом состоянии и описанием, указанными в пункте 2.2, Приложениях №№ 1, 2 к настоящему Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в собственность после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь жилого помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования,

предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджии(й), применяемая исключительно в целях государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект недвижимости и определения размера последующих обязательных платежей за пользование недвижимостью (налог на имущество, оплата коммунальных услуг).

**Площадь лоджии(й) с понижающим коэффициентом** – площадь лоджии(й) Объекта долевого строительства, определяемая из расчета коэффициента 0,5 (ноль целых пять десятых), установленного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 г. № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь жилого помещения, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии(й) с понижающим коэффициентом 0,5 (ноль целых пять десятых), применяемая для определения цены договора.

**Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения и соответствующей общей площади Объекта долевого строительства. В случае если частью жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, является лоджия, цена договора определяется как произведение цены одного квадратного метра общей приведенной площади жилого помещения и общей приведенной площади жилого помещения.

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Многоквартирного дома требованиям градостроительных регламентов, проекту планировки территории и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с утвержденной проектной документацией.

**Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**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

подписана с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации и размещена в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф) и на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://graf26.ru/>.

**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, зарегистрированному в установленном порядке, в течение 6 (шести) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**Уполномоченный банк (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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), телефон: 8-800-200-86-03 (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от «11» августа 2015 года), являющийся кредитной организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 июня 2018 года № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве», который размещен на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.cbr.ru/credit/](http://www.cbr.ru/credit/).

**Депонируемая (депонированная) сумма** – денежные средства, вносимые Участником долевого строительства (депонентом) на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агенте), в счет уплаты цены договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения (перечисления) денежных средств в сроки и размере, установленные договором в целях передачи таких средств Уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу и Федеральным законом № 214-ФЗ.

**Договор счета эскроу** – договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным банком (эскроу-агентом) и Участником долевого строительства (депонентом) в соответствии с

Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом № 214-ФЗ, предметом которого является открытие Уполномоченным банком на имя Участника долевого строительства счета эскроу в валюте Российской Федерации для учета и блокирования Депонируемой суммы в целях её передачи Застройщику.

**Счет эскроу** – специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным банком (эскроу-агентом) на имя Участника долевого строительства (депонента) для учета и блокирования Депонированной суммы на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома в целях её передачи Застройщику (бенефициару).

**СНиП** – строительные нормы и правила.

**Правовое регулирование** – настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором и проектной декларацией срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом, указанный в разделе 1 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства в собственность соответствующий Объект долевого строительства, входящий в состав Многоквартирного дома, с основными проектными характеристиками в техническом состоянии и описанием, указанными в пункте 2.2, Приложениях №№ 1, 2 к настоящему Договору, являющихся его неотъемлемой частью, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Основные проектные характеристики Объекта долевого строительства:

Назначение Объекта долевого строительства	жилое помещение	
Вид Объекта долевого строительства	Квартира	
Номер Объекта долевого строительства	230	
Блок секция/Подъезд	5	
Этаж	10	
Общая площадь, кв. м	63,80	
Количество комнат	2	
Общая площадь комнат (жилая площадь), кв. м	27,90	
Площадь комнат (жилая площадь), кв. м	Гостиная	14,10
	спальня	13,80

Количество помещений вспомогательного использования, за исключением лоджии(й)	4	
Общая площадь помещений вспомогательного использования, кв. м	35,90	
Площадь помещений вспомогательного использования, кв. м	кухня	19,60
	прихожая	9,00
	санузел	4,40
	ванная	
	гардеробная	2,90
	кладовая	
Количество лоджий	1	
Общая площадь лоджии(й), кв. м	2,50	
Площадь лоджии(й) с понижающим коэффициентом (0,5), кв. м	1,25	
Общая приведенная площадь, кв. м	65,05	
Общая площадь с учетом лоджии(й), кв. м	66,30	

2.3. Указанный в пункте 2.2 Договора номер Объекта долевого строительства является предварительным и может быть изменен. Фактический номер Объекта долевого строительства Застройщик сообщает в порядке, предусмотренном Договором, на основании сведений, полученных по результатам проведения технической инвентаризации (обмеров кадастровым инженером). Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства (схематичное расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, примерной расстановки сантехники и электрического оборудования) указан на этаже плана создаваемого объекта недвижимого имущества, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2 к Договору), в техническом состоянии согласно условиям, утвержденным Сторонами при подписании Договора (Приложение № 1 к Договору).

2.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

2.5. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства свободным от прав и притязаний третьих лиц.

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

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (далее – Цена договора), составляет 5 400 125 (Пять миллионов четыреста тысяч сто двадцать пять) рублей 75 копеек. Цена договора определена в соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона

№ 214-ФЗ.

3.2. Цена договора не является твердой и подлежит изменению в случае изменения общей приведенной площади Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства по результатам проведения технической инвентаризации (обмеров кадастровым инженером).

3.3. Уплата Цены договора производится Участником долевого строительства после проведения государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома в следующие сроки и размере:

1) денежная сумма в размере 116 874 (сто шестнадцать тысяч восемьсот семьдесят четыре) рублей 77 копеек оплачивается Участником долевого строительства не позднее 28 февраля 2022 года, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора регистрирующим органом;

2) денежная сумма в размере 693 144 (Шестьсот девяносто три тысячи сто сорок четыре) рублей 10 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет материнского (семейного) капитала, предоставленного Акоюн Юлии Андреевне на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серии МК-Э-036-2020 № 0791181, выданного 01.10.2020 г. на основании решения № 40215 от 01.10.2020 г. Государственным учреждением – Управлением Пенсионного фонда Российской Федерации по г. Ставрополю Ставропольского края (межрайонное). Указанные средства будут оплачены в течение 2 (двух) месяцев с момента подачи заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала в Территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации на счет эскроу, открытый на имя Депонента (Участника долевого строительства) в Уполномоченном банке (Эскроу-агенте) с назначением платежа: «Перечисление средств материнского (семейного) капитала»;

3) денежная сумма в размере 4 590 106 (Четыре миллиона пятьсот девяносто тысяч сто шесть) рублей 88 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств не позднее 28 февраля 2022 года.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», именуемый в дальнейшем «Банк», зарегистрированным Центральным банком Российской Федерации 20.06.1991 г. № 1481; ОГРН: 1027700132195, дата внесения записи: 16.08.2002 г., адрес: Россия, 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, в лице Ставропольского отделения № 5230 ПАО «Сбербанк России», в соответствии с Кредитным договором №186852 от «10» февраля 2022 года, заключенным между Участником долевого строительства и Банком в г. Ставрополь.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Участнику долевого строительства для целей приобретения в собственность Объекта



долевого строительства, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора, путем внесения Участником долевого строительства на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» (Соглашение о взаимодействии по эскроу № 2875 от 16 декабря 2021 года), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 г. № 1481; ИНН: 7707083893) с момента государственной регистрации настоящего Договора 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 № 2875 от 16 декабря 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 – **Акопян Юлия Андреевна.**

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью **Специализированный застройщик СМУ-3 «Югкомстрой»**, (ОГРН 1182651010080, ИНН 2635235016, КПП 263501001), место нахождения: 355035, Ставропольский край, г. о. город Ставрополь, г. Ставрополь, пр-кт Кулакова, д. 28Б, помещ. 11, телефон: 8 (8652) 74-02-60, 99-02-99, 99-02-80.

**Объект долевого строительства:** указан в пункт 2.2 настоящего Договора.

**Депонируемая сумма:** 5 400 125 (Пять миллионов четыреста тысяч сто двадцать пять) рублей 75 копеек.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до «30» июня 2025 года, но не позднее 6-ти (шести) месяцев с момента ввода в эксплуатацию «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой».

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

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 срок не позднее «28» февраля 2022 г. 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.

На основании ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства в силу закона находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем — Банк.

На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем — Банк. Залог права требования действует до момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

Последующая ипотека Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

Расчеты по настоящему Договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН: 7736249247, открытого в Операционному управлению Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225.

Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на

номинальном счете, является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется ООО «ЦНС», ИНН: 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора, а также государственной регистрации ипотеки Объекта долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

Передача денежных средств Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и ипотеки Объекта долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По договоренности Сторон, оформленной дополнительным соглашением, которое подлежит обязательной государственной регистрации, возможны иные формы расчета по настоящему Договору.

3.4. В случае если Участнику долевого строительства Застройщиком предоставляется рассрочка/отсрочка уплаты Цены договора, то в случае досрочной сдачи в эксплуатацию Многоквартирного дома Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену договора в полном объеме не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика о необходимости произвести уплату Цены договора в связи с получением разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Сообщение направляется на почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.5. В Цену договора включены затраты Застройщика, связанные со строительством (созданием) Многоквартирного дома, в том числе, Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества Многоквартирного дома, устройства наружных сетей и внутренних инженерных систем водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, вентиляции, противопожарной защиты, слаботочных систем, лифтового оборудования и прочих систем и коммуникаций, благоустройства прилегающей территории, а также затраты на оплату услуг технического заказчика по организации внутреннего технического надзора и контроля за организацией и ходом выполнения работ.

Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, Многоквартирного дома, отнесенные Федеральным законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Если в результате строительства Многоквартирного дома будет получена экономия, она будет считаться дополнительным вознаграждением Застройщика. Если в результате реализации проекта строительства будет получен убыток, он покрывается за счет средств Застройщика.

3.6. В Цену договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, расходы за перечисление платежей по уплате Цены договора по банковским тарифам, а также услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора за счет дополнительных средств Участника долевого строительства. Застройщик по согласованию с Участником долевого строительства вправе привлекать третьих лиц, оказывающих услуги по подготовке пакета документов и их представлению на государственную регистрацию.

3.7. Окончательный расчет по настоящему Договору производится исходя из уточненной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства, определяемой по результатам технической инвентаризации.

Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства увеличится по результатам технической инвентаризации по сравнению с общей приведенной площадью, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 30 (тридцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства уменьшится по результатам технической инвентаризации по сравнению с общей приведенной площадью, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства в течение 30 (тридцати) дней со дня проведения государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписываемому обеими Сторонами.

3.8. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные пунктом 3.7 настоящего Договора, производятся исходя из цены одного квадратного метра, равной результату деления Цены договора, указанной в пункте 3.1 Договора, на общую приведенную (проектную) площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.2 Договора.

Исходя из вышеизложенного, стоимость квадратного метра приведенной площади составляет **83 015 (Восемьдесят три тысячи пятнадцать) рублей.**

3.9. 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 обязуется:**

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, проектной декларацией и сроками организации строительства, и в установленный пунктом 5.1 Договора срок и порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.2. Обеспечить при строительстве (создании) Многоквартирного дома выполнение обязанностей Застройщика, для этого в период строительства в отношениях с третьими лицами выступает как от своего имени, так и от имени Участника долевого строительства.

4.1.3. Направить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, при раскрытии счета эскроу на оплату обязательств Застройщика (на погашение основной суммы долга и уплату процентов) по кредитному договору на строительство Многоквартирного дома, 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.

4.1.4. Обеспечить производство строительно-монтажных и иных видов работ собственными и (или) привлеченными силами в полном соответствии с проектной документацией, проектной декларацией, сметами, рабочими чертежами, СНиП в объеме, достаточном для ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, и при необходимости вносить в них в установленном порядке необходимые изменения и дополнения, вызванные ходом строительства (создания) Многоквартирного дома.

4.1.5. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в установленный пунктом 5.2 настоящего Договора срок, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, при условии полного и надлежащего выполнения Участником долевого строительства принятых на себя

обязательств по Договору.

4.1.6. Предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, за исключением документов технической инвентаризации.

4.1.7. Заключить договор управления Многоквартирным домом с управляющей организацией на условиях, определенных по собственному усмотрению в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, не позднее, чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. В случае невозможности осуществления оплаты по Договору в установленные сроки, не позднее, чем за 10 (десять) дней до наступления срока очередного платежа информировать об этом Застройщика.

4.2.3. Предоставить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод, в случае необходимости).

4.2.4. Подписывать все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.2.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе в случае необходимости нести все расходы за совершение нотариальных действий в пределах взаимоотношения Сторон по настоящему Договору.

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

4.2.7. Принять от Застройщика Объект долевого строительства в сроки и в порядке, предусмотренные Договором.

4.2.8. Нести расходы по оплате всех коммунальных услуг с момента принятия Объекта долевого строительства и подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с разногласиями, а также расходы, связанные с содержанием Многоквартирного дома и общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе по техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту оборудования, обеспечивающего эксплуатацию Многоквартирного дома, пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади Многоквартирного дома на расчетный счет эксплуатирующей организации, принявшей Многоквартирный дом на баланс

или во временное управление.

4.2.9. Не производить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме до оформления права собственности на Объект долевого строительства какие-либо работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций и электрики, установка дополнительных секций батарей, устройство теплых полов, вынос системы отопления на лоджию (балкон), устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания кондиционера, сплит-системы, спутникового телевидения и других устройств и сооружений, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.), без письменного согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей 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 (муниципальными) органами власти и управления. В противном случае, гарантийные обязательства Застройщика прекращаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия и риски, связанные с этим.

4.2.10. Не устанавливать корзины для кондиционеров и внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде здания, без письменного согласования с эксплуатирующей организации, принявшей Многоквартирный дом на баланс или во временное управление.

4.2.11. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика, принадлежащих ему, либо используемых им исключительных прав.

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

5.1. Застройщик обязуется завершить строительство (создание) Многоквартирного дома не позднее IV квартала 2024 года и получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома не позднее IV квартала 2024 года (включительно). В случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию, срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома может быть продлен по соглашению Сторон. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный проектной декларацией и Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном статьями 452–453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого

строительства производится после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее 30 июня 2025 года, при условии полного и надлежащего выполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по Договору. Стороны договорились, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.3. Застройщик не менее, чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с предупреждением о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения письменного сообщения Застройщика явиться для принятия Объекта долевого строительства и последующего подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, необходимого для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. В случае неявки Участника долевого строительства для подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 5.2 настоящего Договора, за исключением нарушений требований к качеству передаваемого Объекта долевого строительства), Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства оформляется актом приема-передачи, подписываемым обеими Сторонами, в котором указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон. 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.

5.6. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) и передается Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Требования о соразмерном уменьшении Цены договора и возмещении своих расходов на устранение недостатков Участник долевого строительства заявлять не вправе. В этом случае Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до безвозмездного устранения Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства.

5.7. Стороны договариваются о том, что обязательство Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является встречным по правилам статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации и обусловлено исполнением Участником долевого строительства своих обязательств по финансированию. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанностей по финансированию Объекта долевого строительства, либо неуплате неустойки, предусмотренной пунктом 7.3 настоящего Договора, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и его принятие Участником долевого строительства осуществляется в течение 3 (трех) дней со дня погашения Участником долевого строительства задолженности по уплате Цены договора и уплате неустойки за просрочку исполнения обязательства по оплате.

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

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, проектной декларации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. Застройщик устанавливает на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок эксплуатации 5

(пять) лет со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и несет в пределах указанного срока ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные Участником долевого строительства.

6.3. Застройщик устанавливает на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок эксплуатации 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок эксплуатации оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен предприятием-производителем, соответствует гарантийному сроку предприятия-производителя.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.5. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться нарушением качества Квартиры замена Застройщиком материалов и оборудования (далее – Изделия), если такая замена вызвана изменением модельного ряда компанией, производящей такие Изделия, и/или невозможностью производителя (поставщика) поставить Изделия в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Общую площадь Квартиры.

6.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, а после его передачи – Участник долевого строительства.

6.7. В рамках настоящего Договора Стороны подтверждают, что меры ответственности за нарушение Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору, не являются завышенными, и определены, исходя из взаимных интересов Сторон.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Сторона, не исполнившая или ненадлежащим

образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойку и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

7.4. Застройщик вправе самостоятельно определить последствия нарушения Участником долевого строительства обязанности по оплате, в том числе воспользоваться правом на односторонний отказ от исполнения Договора, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5, частью 11 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства. При этом не является нарушением срока передачи Объекта долевого строительства, если срок строительства (создания) Многоквартирного дома был продлен на период действия неблагоприятных погодных условий, 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).

7.6. 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.

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

7.8. При выполнении ремонтных и отделочных работ в Объекте долевого строительства 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.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение принятых на себя обязательств по Договору, если неисполнение явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) – чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного или техногенного характера, сделавших невозможным исполнение обязательства: стихийные бедствия, землетрясение, наводнение, ураган, оседание почвы, пожар, забастовки в отрасли или регионе, массовые беспорядки, военные действия любого характера, взрывы, террористические акты, диверсии, массовые заболевания (эпидемии), в том числе: нерабочие дни в результате действия карантина, обязательной самоизоляции, режима повышенной готовности, введенных распоряжениями (постановлениями) органов государственной и муниципальной власти, ограничивающих граждан в правах и другие, не зависящие от воли Сторон Договора обстоятельства, повлиявшие на невозможность исполнения настоящего Договора. Факт наступления обстоятельства непреодолимой силы подтверждается: актами, издаваемыми органами власти; документами, выдаваемыми органами МВД России, МЧС России (пожарный надзор), метеорологической (сейсмологической) службой и др.

8.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) в течение 5 (пяти) дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы, предполагаемом сроке действия или прекращении действия указанных обстоятельств и не позднее 7 (семи) дней представить соответствующие доказательства. Неуведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

8.3. На период действия обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия, вызванные этими обстоятельствами, но не более 6 (шести) месяцев. В случае если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 6 (шести) месяцев, Стороны договариваются о дальнейшем порядке исполнения своих обязательств или о расторжении настоящего Договора.

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора возможны только по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено законом или настоящим Договором, признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

9.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа

Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5, частью 11 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик вправе во внесудебном порядке расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования почтовой связью заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. 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 Цены договора 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 Договора.

9.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, предусмотренных частью 1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ, Участник долевого строительства вправе во внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

9.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора почтовой связью заказным письмом с описью вложения.

9.6. 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. Участник долевого строительства, выступивший инициатором расторжения Договора во внесудебном порядке по соглашению Сторон в отсутствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Договора Застройщиком, обязан компенсировать Застройщику фактически понесенные затраты (расходы), связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору. Перечень понесенных Застройщиком расходов и размер удержания определяются Сторонами в соглашении о расторжении договора.

9.7. При расторжении настоящего Договора или при отказе от Договора в одностороннем порядке, Договор счета эскроу для расчетов по Договору прекращает свое действие, а денежные средства со счета эскроу на основании

полученных Уполномоченным банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частями 8 и 8.1 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

9.8. 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.

9.9. В случае расторжения Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты Участником долевого строительства денежной суммы в размере 4 590 106 (Четыре миллиона пятьсот девяносто тысяч сто шесть) рублей 88 копеек за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты расторжения Договора, фактически полученную Застройщиком сумму кредитных средств на счет Банка, в лице Ставропольского отделения № 5230 ПАО «Сбербанк России» по следующим реквизитам: к/с: 30101810907020000615 в РКЦ ГУ ЦБ г. Ставрополя, БИК: 040702615, в счет исполнения Участником долевого строительства обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком;

- денежную сумму в размере 116 874 (сто шестнадцать тысяч восемьсот семьдесят четыре) рублей 77 копеек, оплаченную Участником долевого строительства за счет собственных средств, Участник долевого строительства в своих интересах поручает Застройщику перечислить на рублевый счет Участника долевого строительства по вкладу, открытому в банке;

- денежную сумму в размере 693 144 (Шестьсот девяносто три тысячи сто сорок четыре) рублей 10 копеек, оплаченную Участником долевого строительства за счет средств материнского (семейного) капитала, Участник долевого строительства в своих интересах поручает Эскроу-агенту перечислить в срок не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты расторжения Договора на счет Пенсионного фонда Российской Федерации.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства может уступить (передать) свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по Договору об уступке прав требований по Договору участия в долевом строительстве после обязательного предварительного согласования и уведомления Застройщика в письменном виде, при условии полной уплаты Цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. В случае несогласования и (или) не уведомления Застройщика об уступке своих прав и обязанностей по настоящему Договору

третьим лицам, Участник долевого строительства несет ответственность за все негативные последствия. При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из Договора об уступке прав требований по Договору участия в долевом строительстве, заключаемого с третьим лицом. Договор об уступке прав требований по Договору участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника долевого строительства (Цедента) к новому Участнику долевого строительства (Цессионарию) определяется в Договоре об уступке прав требований по Договору участия в долевом строительстве, согласованном Застройщиком. Расходы на государственную регистрацию Договора об уступке прав требований по Договору участия в долевом строительстве несет Цедент и Цессионарий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора об уступке прав требований по Договору участия в долевом строительстве или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

10.2. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также, что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

10.3. В целях заключения настоящего Договора, проведения его государственной регистрации и надлежащего исполнения договорных обязательств, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику, выступающему оператором персональных данных, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, а именно на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу

(распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. 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. Передача персональных данных третьим лицам осуществляется с согласия субъекта персональных данных на обработку персональных данных в рамках договоров об информационном взаимодействии, заключаемых Застройщиком. 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.

10.4. Все споры, разногласия или требования, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению об урегулировании возникших разногласий по Договору в досудебном порядке, Стороны передают спор на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Объекта долевого строительства. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным для Сторон. Срок рассмотрения и ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней со дня ее получения одной из Сторон. Претензии по нарушению обязательств по Договору выставляются Сторонами в письменной форме.

10.5. Все уведомления, претензии и иные юридически значимые сообщения (далее – сообщения) в рамках исполнения Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они отправлены заказным письмом с уведомлением о вручении, по факсимильной связи, электронной почте или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано либо доставлено лично (курьерской доставкой) по почтовым адресам Сторон с получением под расписку. Датой соответствующего уведомления считается день получения уведомления другой Стороной либо отказа от его получения, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Сообщения влекут для Стороны гражданско-правовые последствия с момента доставки сообщения.



Такие последствия возникают и в случае, когда сообщение не было вручено Стороне по независящим от другой Стороны обстоятельствам.

10.6. В случае изменения банковских (платежных) реквизитов, паспортных данных, почтового адреса, адреса места жительства (регистрации), номера контактного телефона, указанных в разделе 11 настоящего Договора, Стороны обязаны уведомить друг друга в письменной форме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента произошедших изменений. В случае неуведомления, Сторона несет риски, связанные с неисполнением данной обязанности. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, считаются надлежащим исполнением обязательств. Сторона, отсутствующая по указанному ей для уведомлений адресу, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

10.7. 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, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф) и на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://graf26.ru/>.

10.8. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе строительства (создания) Многоквартирного дома могут быть внесены изменения в проектную документацию и проектную декларацию, которые могут повлечь за собой изменение проекта и срока завершения строительства Многоквартирного дома, а также могут быть изменены основные проектные характеристики Объекта долевого строительства (номер и площадь) на основании сведений, полученных по результатам проведения технической инвентаризации (обмеров кадастровым инженером), при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП, не будут превышать установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства, не будут превышать допустимые изменения общей площади Объекта долевого строительства (не более пяти процентов от общей площади).

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

10.10. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

10.11. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.12. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью. Требования к электронной форме Договора, соглашения о внесении изменений в договор, Договора об уступке прав требований по Договору участия в долевом строительстве, в том числе требования к формату и заполнению форм таких документов, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик СМУ-3 «Югкомстрой»,

355035, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр-кт Кулакова, д. 28б, пом. 11  
ИНН 2635235016 / КПП 263501001, ОГРН 1182651010080

Р/с 40702810860100024100 в Ставропольском отделении № 5230 ПАО  
Сбербанк

г. Ставрополь, К/с 30101810907020000615, БИК 040702615

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / А. А. Горбатых /  
М.П.

Участник долевого строительства:

---

(Фамилия Имя Отчество – полностью, подпись)

## Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № 5-10-230

г. Ставрополь

«10» февраля 2022 года

Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства № 230, расположенный на 10 этаже 5 подъезда Многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, Гражданская 5 , в следующем состоянии:

- Стены оштукатурены (кроме перегородок и ГКЛ);
- Устройство цементной стяжки полов;
- Установка временной входной двери (на металлическую входную дверь гарантийный срок не распространяется);
- Установка переговорного запирающего устройства (ПЗУ) – домофона;
- Сантехнические работы: устройство системы индивидуального отопления с установкой радиаторов (кроме кухни и лоджии), монтаж канализационных труб без установки сантехнических приборов, монтаж труб водоснабжения из пластика; теплые полы ( зона кухни, прихожей и с/у).
- Монтаж приборов учета потребления газа;
- Монтаж квартирного щитка, установка фурнитуры (розетки, выключатели), электропроводка – медь;
- Установка металлопластиковых окон (кроме оконно-входного блока, разделяющего балкон и кухню).

Установка внутриквартирных межкомнатных дверей; установка оконно-входного блока, разделяющего балкон и кухню; установка газовой печи; утепление балконов (лоджий); установка радиаторов отопления на лоджии и кухне; штукатурка и шпаклевка потолка; штукатурка перегородок из позагребневых пустотелых плит; чистовая отделка в квартире; опломбировка приборов учета – не осуществляются.

Остальные отделочные работы в квартире, 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 Квартиры в пользование.

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик СМУ-3 «Югкомстрой»,  
355035, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр-кт Кулакова, д. 28б, помещ. 11  
ИНН 2635235016 / КПП 263501001, ОГРН 1182651010080  
Р/с 40702810860100024100 в Ставропольском отделении № 5230 ПАО Сбербанк  
г. Ставрополь, К/с 30101810907020000615, БИК 040702615

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / А. А. Горбатых /

М.П.

Участник долевого строительства:

---

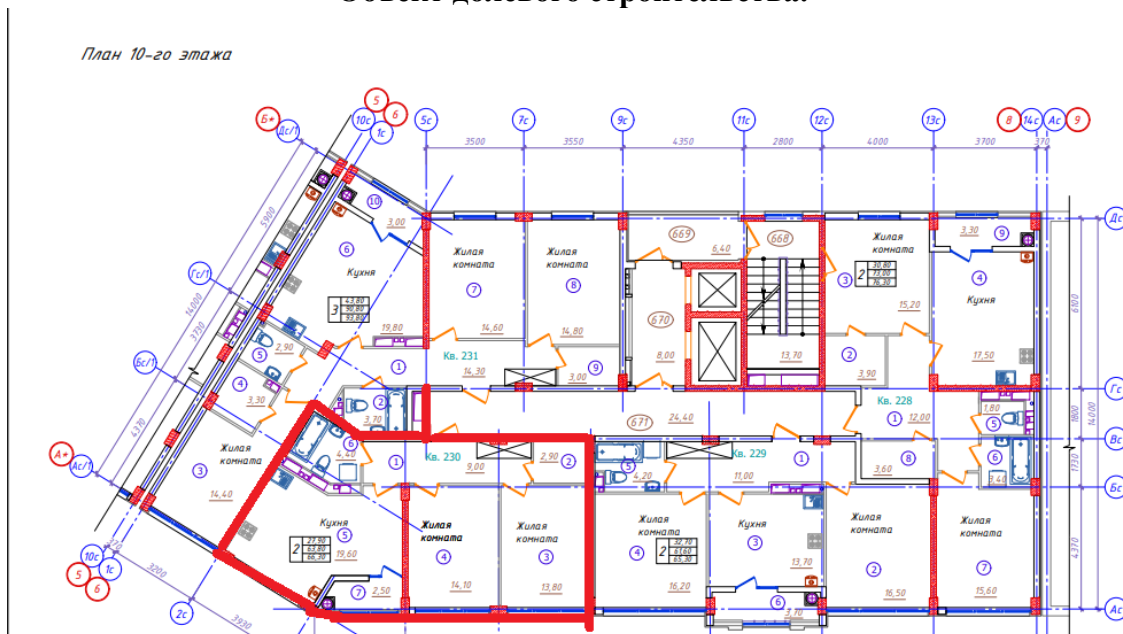
*(Фамилия Имя Отчество – полностью, подпись)*

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № 5-10-230

г. Ставрополь

«10» февраля 2022 года

План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:  
Объект долевого строительства:



квартира № 230 этаж 10; Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, улица Гражданская 5; подъезд 5; площадь квартиры с учетом лоджии 66,30 кв. м.  
Примечание: границы Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, выделяются цветом.

Застройщик: ООО Специализированный застройщик СМУ-3 «Югкомстрой», 355035, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр-кт Кулакова, д. 286, помещ. 11  
ИНН 2635235016 / КПП 263501001, ОГРН 1182651010080  
Р/с 40702810860100024100 в Ставропольском отделении № 5230 ПАО Сбербанк  
г. Ставрополь, К/с 30101810907020000615, БИК 040702615

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / А. А. Горбатовых /

М.П.

Участник долевого строительства:

(Фамилия Имя Отчество – полностью, подпись)