

**Российская Федерация  
Ставропольский край**



**ДОГОВОР  
участия в долевом строительстве**

**«\_\_\_»\_\_\_\_\_ 2022 года**

**№ 8/**

**«Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: СК, город  
Невинномысск, ул. Кочубея № 199».**

**ДОГОВОР № 8/  
участия в долевом строительстве**

г. Ставрополь

" \_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГлавСтрой» в лице директора Ковалева Виталия Викторовича, действующего на основании Устава, ОГРН 1062648016100 ИНН 2631029929, КПП 263101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и**

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_, ИНН \_\_\_\_, КПП \_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», составили настоящий акт о нижеследующем:

**1. Правовое обоснование и общие положения.**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**2. Предмет Договора.**

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства **«Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: СК, город Невинномысск, ул. Кочубея, № 199»**, (наименование и адрес Объекта является условным, в процессе строительства может меняться), кадастровый номер земельного участка 26:16:070908:169 и обязуется в предусмотренный договором срок построить (создать) **«Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: СК, город Невинномысск, ул. Кочубея, № 199»**, (далее Объект), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства.

Участник долевого строительства инвестирует объект: **«Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: СК, город Невинномысск, ул. Кочубея, № 199»**, (далее Объект), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией обязуется принять соответствующий объект долевого строительства, в части одной **\_\_\_\_\_комнатной квартиры № \_\_\_\_ (\_\_\_\_)**, назначение: **жилое помещение, находящейся на \_\_\_\_ этаже, общей площадью без учета балкона \_\_\_\_ кв.м., и площадь балкона (лоджии)\_\_\_\_ кв.м.**, согласно приложению № 1, приложению № 2 к настоящему договору, в строящемся жилом доме по вышеуказанному адресу (далее - Квартира) и принимает объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.1. Окончательная площадь квартиры определяется по данным технического плана, полученного в результате выполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.8 настоящего договора.

2.1.2. Указанный в договоре номер Квартиры является предварительным и может быть изменен. Фактический номер квартиры Застройщик сообщает в порядке, предусмотренном договором согласно данных предприятия технической инвентаризации.

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик может оказывать организационное содействие и обеспечивать за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора и

действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **3. Права и обязанности застройщика.**

3.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

3.2. В соответствии с достигнутой договоренностью Застройщик обязуется уведомлять, вести переписку, направлять документы, связанные с исполнением настоящего договора, Участника долевого строительства любым способом, не противоречащим законодательству, в том числе по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному участнику долевого строительства почтовому адресу, вручению участнику долевого строительства лично подпись, или на электронный адрес, указанный участником долевого строительства: -----, которые имеют равную с подлинниками юридическую силу. Переписка со стороны Застройщика будет осуществляться со следующего электронного адреса: [glavstroy26yur@yandex.ru](mailto:glavstroy26yur@yandex.ru)

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

3.3. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта. Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

3.4. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.5. Застройщик гарантирует, что:

права на вышеуказанный объект долевого участия на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации права собственности на Объект не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

Застройщик обязуется передать квартиру свободной от прав и притязаний третьих лиц.

3.6 Застройщик передает объект долевого строительства по акту или иному документу, подписываемому сторонами.

3.7. Застройщик передает квартиру в следующем техническом состоянии в соответствии с проектной документацией: стены – оштукатурены; стены в с/у – не оштукатурены; стяжка; радиаторы отопления; отопление индивидуальное; временная входная, металлическая дверь (гарантийный срок на данную дверь не распространяется); внутридомовые (межкомнатные) двери не устанавливаются; газовые плиты не устанавливаются; электропроводка; телефонизация дома; интернет (без разводки по квартирам); приборы учета на электричество, воду и газ; стеклопакеты на окна, подоконники согласно проекта.

Техническое состояние лоджии/балкона: - без остекления, без стяжки, ограждения кирпич.

3.8. После завершения строительства Застройщик обеспечивает проведение государственного кадастрового учета жилого дома в целом и Объекта. Застройщик самостоятельно определяет кадастрового инженера, который будет производить обмеры Объекта и Дома. Дольщик не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком кадастровым инженером.

#### **4. Права и обязанности участника долевого строительства.**

4.1. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, в объеме, определенном настоящим Договором.

**4.2.** Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику в течении 5 (пяти) рабочих дней все необходимые документы для государственной регистрации Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

4.3. Своевременно внести денежные средства для финансирования строительства Объекта в размере и порядке, указанном в п. п. 6.8 настоящего Договора.

4.4. Несет в полном объеме расходы, связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве и первичного права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

4.5. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванный объект недвижимости. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок. Отклонения от площади квартиры, установленные по правилам п. 2.1.1 настоящего договора, исчисленные в пределах допустимых погрешностей, установленных рекомендациями по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения (приняты Росжилкоммунсоюзом 01.01.1991), не принимаются и не фиксируются.

4.6. До оформления права собственности на квартиру Участник долевого строительства обязан не производить в квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутридомовых перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию - устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на квартиру производить указанные действия в установленном законом порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные

обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

4.7. Своевременно уведомлять и предоставлять сведения Застройщику о смене документа, удостоверяющего личность (паспорт), места жительства, номера телефона и т.д. для беспрепятственного способа уведомления Застройщиком Участника долевого строительства по всем вопросам, связанным с приобретаемой недвижимостью. Если участник долевого строительства своевременно не предоставил вышеуказанные сведения, то Застройщик ответственность, связанную с не уведомлением, не несет, и исполняет свои обязательства по направлению корреспонденции по адресу, указанному в реквизитах настоящего договора.

## **5. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства**

**5.1.** Передача участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости. **Срок ввода в эксплуатацию - 4 квартал 2024 года.** После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства. **Срок передачи квартиры - в течение семи месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию.**

5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления участника долевого строительства.

5.3. Объект долевого строительства передается участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленной разделом 6 настоящего Договора.

5.4. В срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства.

## **6. Цена договора.**

6.1. Цена договора (размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) на дату заключения составляет \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) рублей. Цена договора может быть изменена по соглашению сторон, а также в случае изменения площади Объекта долевого строительства с учетом балкона (лоджии), по результатам обмеров организации (предприятия) осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее - ПТИ). Цена договора определена в соответствии с п.1 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.2 Стороны пришли к соглашению о том, что цена Договора подлежит изменению в следующих случаях:

- изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади Объекта долевого строительства. В данном случае Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта,

изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

- в большую сторону в следующем случае: изменения порядка расчетов, а именно привлечение кредитных денежных средств по настоящему Договору за Объект долевого строительства.

- в большую сторону в следующем случае: изменения графика платежей, установленных пунктом 6.8 настоящего договора.

Обязательным условием для изменения цены является соглашение двух сторон: Застройщика и Участника долевого строительства, заключенное в письменной форме и прошедшее государственную регистрацию в регистрирующем органе.

Увеличение цены договора в одностороннем порядке не допускается.

Окончательная цена договора определяется исходя из площади, определенной по правилам п. 2.1.1.

6.3. Стороны настоящего договора признают, что в техническом плане площадь балконов и лоджий не будет включена в общую площадь квартиры, а по условиям настоящего договора сторонами при проведении окончательных взаиморасчетов учитывается вся площадь квартиры, в том числе площадь балконов и лоджий.

6.4. Если площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства по акту о реализации настоящего договора, или иному документу, окажется больше указанной в п. 2.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату денежных средств за увеличение площади, в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик вправе уведомить Дольщика о необходимости производства оплаты любым способом, предусмотренным в п. 3.2 настоящего договора, а также телефонной связью с составлением телефонограммы.

6.5. Если площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства по акту о реализации настоящего договора, или иному документу, уменьшится, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства в течение 3 месяцев со дня получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления об изменении площади Квартиры.

6.6. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п. п. 6.4., 6.5. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. К лоджии применяется пониженный коэффициент равный 0,5, к балкону 0,3.

6.7 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГлавСтрой»**

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_\_» \_\_\_\_ 2022г. в порядке, предусмотренном п. 6.8. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

6.8. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства (вклад Участника долевого строительства в финансирование строительства) за квартиру на Эскроу счет в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в срок до \_\_\_\_ 2022 года.

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

## **7. Ответственность сторон.**

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

7.2. При расторжении Договора до окончания срока его действия по соглашению, Дольщик, выступивший инициатором расторжения Договора в отсутствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Договора Застройщиком, выплачивает Застройщику 5 % от Цены Договора. Возврат Дольщику уплаченных им денежных средств, за вычетом указанной в настоящем пункте денежной суммы, производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора.

Сторона освобождается от указанной в настоящем пункте выплаты, если расторжение Договора было обусловлено неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору другой Стороной.

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. Если участником долевого строительства в срок, установленный п. 4.2 договора, не будет предоставлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора в установленном порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение настоящего договора. При этом, указанный в п. 4.2 срок может быть продлен по письменному заявлению участника долевого строительства. Застройщик при неполучении документов от участника долевого строительства п. 4.2. настоящего договора срок, вправе заключить в отношении квартиры, указанной в п. 2.1 другой договор с любым иным лицом.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы.**

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

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

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

8.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

### **9. Уступка прав требований по договору.**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены Договора.

9.2. 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 договору третьим лицам 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. Договор уступки права требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

### **10. Гарантии качества.**

10.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, условиям настоящего Договора, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

10.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

10.3. Гарантийный срок эксплуатации оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен предприятием-производителем, соответствует гарантийному сроку предприятия-производителя.

10.4. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться нарушением качества объекта долевого строительства 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 невозможностью их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Общую площадь Квартиры.

### **11. Заключительные положения.**

11.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к

соглашению в течение трех месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ по месту нахождения Застройщика.

11.2. 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.

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.

11.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями к настоящему договору и подлежат государственной регистрации в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

11.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначенений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в

одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

11.5. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Квартиры, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП, также может корректироваться срок завершения строительства дома.

Указанный в договоре номер Квартиры является предварительным и может быть изменен. Фактический номер квартиры Застойщик сообщает в порядке, предусмотренном договором согласно данных предприятия технической инвентаризации.

11.6. Обо всех изменениях в платежных реквизитах и почтовых адресах Стороны обязаны немедленно уведомлять друг друга в письменном виде. В случае не уведомления 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.

11.7. Основанием для расторжения договора Застойщиком являются: нарушения Дольщиком сроков осуществления финансирования в течении более чем на два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, или нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течении двенадцати месяцев или просрочка платежа в течении более чем два месяца, если уплата цены должна производиться Дольщиком путем внесения в предусмотренный договором период. Застойщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застойщика сведений о получении Дольщиком 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 Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застойщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

11.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.9. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, договорённости, соглашения и переписка, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные утрачивают силу и не могут в дальнейшем использоваться Сторонами в качестве доказательств в случае возникновения каких-либо претензий, споров в связи с исполнением настоящего Договора.

11.10. 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 устранины 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.

11.11. Настоящий Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## **12. Реквизиты и подписи сторон.**

**«Застройщик»:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик**

**«Главстрой»:**

юридический адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Низяева 2, ОГРН 1062648016100, ИНН 2631029929, КПП 263101001, Р/с

40702810860100021381 Ставропольское отделение № 5230 ПАО Сбербанк России, БИК 040702615, КОРП/счет 301018 10907020000615

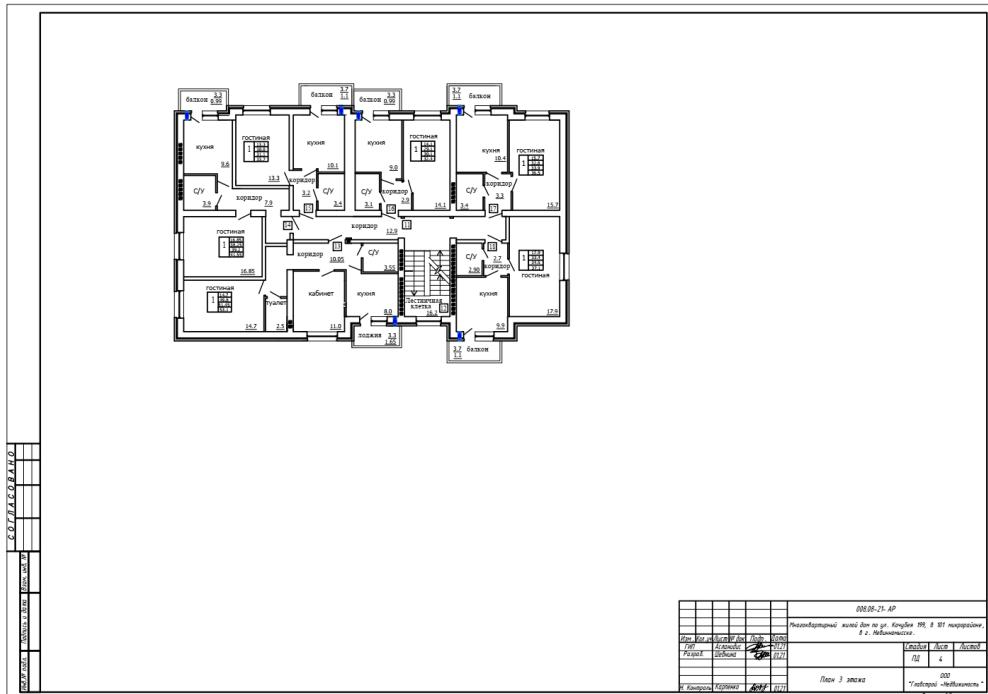
Директор \_\_\_\_\_

/Ковалев В.В./

**«Участник долевого строительства»:**

---

Приложение № 1  
к договору участия в  
долевом строительстве № 8/\_\_\_\_  
от \_\_\_\_» \_\_\_\_ 2022 года



№ квартиры	Эта ж	Кол- во комнат	Обща я площ адь кв.м.	Жилая площад ь кв.м.	Гостиная кв.м.	Кухня кв.м.	С/у площадь кв.м.	Балкон кв.м.	Коридор кв.м.

**«Застройщик»:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГлавСтрой» :**

юридический адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Низяева 2, ОГРН 1062648016100, ИНН 2631029929, КПП 263101001, Р/с 40702810860100021381 Ставропольское отделение № 5230 ПАО Сбербанк России, БИК 040702615, Корр/счет 301018 10907020000615

**Директор** \_\_\_\_\_ /Ковалев В.В./

**«Участник долевого строительства»:**

---

Приложение № 2  
к договору участия в  
долевом строительстве № 8/\_\_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_ 2022 г.

<b>Характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</b>		
Местоположение объекта долевого строительства:		РФ, Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Кочубея, № 199
вид		здание
назначение		Многоквартирный жилой дом
этажность		5 ед
количество этажей		6 ед
общая площадь многоквартирного дома		1456,2 кв.м.
материал наружных стен		Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
материал поэтажных перекрытий		Перекрытия – иной вид материалов перекрытий ( сборные железобетонные плиты с круглыми пустотами).
класс энергоэффективности		А
сейсмостойкость		7 балов

**«Застройщик»:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГлавСтрой»:**

юридический адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Низяева 2, ОГРН 1062648016100, ИНН 2631029929, КПП 263101001, Р/с 40702810860100021381 Ставропольское отделение № 5230 ПАО Сбербанк России, БИК 040702615, Корр/счет 301018 10907020000615

Директор\_\_\_\_\_ /Ковалев В.В./

**«Участник долевого строительства»:**