

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
**МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

г. Пятигорск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОЙ КМВ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное в Федеральной налоговой службе по городу Пятигорска Ставропольского края 16.08.2019г. за Основным государственным регистрационным номером 1192651014280, в лице Генерального директора Мишиева Игоря Агавовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ именуемый далее «**Участник долевого строительства, Дольщик**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ), заключили настоящий договор о нижеследующем.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить **многоквартирный жилой дом с подземным паркингом по строительному адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, улица Украинская**, на земельных участках с кадастровыми номерами: 26:33:100104:22, 26:33:100104:798, 26:33:100104:799, именуемый в дальнейшем «**Объект**», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «**Квартира**»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный почтовый адрес.

1.2. Оплата Дольщиком строительства Объекта (построить **многоквартирный жилой дом с подземным паркингом по строительному адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, улица Украинская**), в размере, указанном в п. 3.1 настоящего договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на индивидуально определенное изолированное жилое помещение \_\_\_\_\_ **комнатную** квартиру, планируемой общей площадью \_\_\_\_\_ **кв.м**, условный номер \_\_\_\_\_, расположенную на Объекте (далее — **Квартира**).

В связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, общая площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства, а также нумерация Квартиры могут быть скорректированы. При отклонении от общей проектной площади Квартиры в пределах двух процентов в сторону уменьшения или увеличения сумма долевого взноса изменению не подлежит.

Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «Технические характеристики объекта долевого строительства», Приложении № 2 «План этажа Объекта» и Приложении № 3 «План квартиры», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

1.3. Земельные участки, на которых ведется строительство Объекта принадлежат Застройщику на праве собственности и аренды:

- земельный участок, расположенный по адресу: **Ставропольский край, город Пятигорск, улица Украинская, д. 39**, с кадастровым номером 26:33:100104:22, площадью 989кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежащего застройщику на праве аренды, о чем подтверждается Договором аренды земельного участка за № 67/20ю от 26.11.2020г., право зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Ставропольскому краю за № 26:33:100104:22-26/474/2020-1 от 10.12.2020г.

- земельный участок, расположенный по адресу: **Ставропольский край, город Пятигорск, улица Украинская** с кадастровыми номерами 26:33:100104:798, площадью 2102 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежащего застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН право зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю за № 26:33:100104:798-26/472/2020-1 от 12.11.2020г.

- земельный участок, расположенный по адресу: **Ставропольский край, городской округ город-курорт Пятигорск, улица Украинская**, кадастровым номером 26:33:100104:799 площадью 680кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежащего застройщику на праве аренды, о чем подтверждается Договором аренды земельного участка за № 65/21ю от 27.04.2021г., право зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю за № 26:33:100104:799-26/477/2021-1 от 30.04.2021г.

1.4. Указанные в п. 1.3. настоящего договора земельные участки находятся в залоге у Сбербанка согласно Договору ипотеки №ДИ01\_520В007SC от 08 августа 2022 года.

1.5. Разрешение на строительство Объекта выдано Администрацией города Пятигорска 07.02.2022 году, за номером 26-гу26308000-002-2022.

1.6. Проектная декларация и документы, относящиеся к Объекту размещены в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте: наш.дом.рф.

На момент подписания договора Дольщик ознакомлен с проектной декларацией на Объект.

1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

## **2. СРОКИ. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ**

2.1. Застройщик обязуется завершить строительство Объекта (т.е. завершить строительные работы и получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию) в **февраль 2024 года**

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 180 (ста восьмидесяти) дней с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по договору.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после окончания строительства, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию с согласия Дольщика.

2.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Квартиры обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика по принятию Квартиры. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. В сообщении должен быть указан срок начала передачи и принятия Квартиры и не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного настоящим договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику.

2.4. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

2.5. Дольщик имеет право отказаться от принятия Квартиры при несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – Акт о несоответствии).

2.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 2.4. настоящего договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 2.5. настоящего договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Дольщику вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Дольщику. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к

Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, указанного в п. 2.3. настоящего договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

2.7. При передаче Квартиры Застройщик передает Дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет \_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек.**

Общий размер долевого взноса не привязан жёстко к стоимости строительства единицы площади Квартиры или Объекта, т.к. зависит от множества факторов, в частности от типа Квартиры, стадии строительства в момент заключения настоящего Договора, кроме того, он рассчитывается при заключении договора с применением индивидуальных коэффициентов или процентов в зависимости от Графика оплаты долевого взноса (периода рассрочки, размеров промежуточных платежей), индивидуальных особенностей оплаты и т.п.

3.2. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры (в том числе стоимость строительства Квартиры, коммуникаций и других инженерных сооружений Объекта, благоустройство придомовой территории) и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.3. Сумма денежных средств, направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры определяется как фактически потраченные Застройщиком денежные средства на цели, определенные ч. 1 ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Цена услуг Застройщика определяется как разница между суммой, полученной от Участника долевого строительства в счет оплаты цены Договора и фактическими затратами на строительство (создание) Квартиры.

В случае, если фактические затраты по строительству Квартиры в перерасчете на долю, получаемую Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства по Договору, полученная разница возврату Дольщику не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.

3.4. Уплачиваемые Дольщиком по настоящему договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3.5. В Цену договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к настоящему договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

3.6. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к настоящему договору и регистрации права собственности Дольщика на Квартиру оказываются на основании **отдельного** договора.

3.7. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открытый в банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), при возникновении оснований, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, с учетом следующего:

**Эскроу агент:** Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное фирменное наименование: ПАО Сбербанк), ИНН 7707083893, место нахождения: 117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru; номер телефона: 8(800)555-55-50, 8(8793)390918.

**Депонент:**

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОЙ КМВ»

**Депонируемая сумма:**

**Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:** Оплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства после его государственной регистрации, безналичным

расчетом, с использованием специального счета эскроу, в следующие сроки:

– в течение 5 (Пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве путем внесения единовременным платежом.

**Срок условного депонирования денежных средств:** не более 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) суммы депонирования:

- разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию;  
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара), открытый в Отделении № 5230 ПАО «Сбербанк России» г. Ставрополь, указанный в реквизитах Застройщика.

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого в Отделении № 5230 ПАО «Сбербанка России» г. Ставрополь, на имя \_\_\_\_\_.

3.8. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в п. 3.7. настоящего договора срока, но после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

Стороны настоящего договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату договора и взаиморасчеты, предусмотренные настоящим договором, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

3.9. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п. 3.1., 3.7. настоящего Договора) считается дата внесения денежных средств на эскроу счет, в финансово-кредитную организацию (банк), осуществляющую деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

## 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. Обеспечить с привлечением подрядных организаций или самостоятельно, проектирование, строительно-монтажные и пуско-наладочные работы по строительству Объекта и ввести его в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика по целевому назначению - на строительство Объекта и связанные с ним затраты и по окончании строительства и ввода Объекта в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи.

4.1.3. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта и Квартиры, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.4. Информировать Дольщика о ходе строительства Объекта путем размещения информации на сайте, указанном в п. 1.5. настоящего договора.

4.1.5. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в срок, установленный настоящим Договором.

4.1.6. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, путём предоставления в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации прав собственности Дольщика.

4.1.7. Застройщик обязан уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи.

4.1.8. Застройщик сохраняет за собой право использования в целях строительства строящуюся Квартиру по настоящему договору, до передачи ее по акту приема-передачи Дольщику. После передачи Дольщику квартиры по акту Застройщик не несет ответственность за сохранность оборудования и имущества, находящегося в Квартире.

4.1.9. Застройщик устанавливает гарантийный срок на квартиру по основным конструктивным элементам – пять лет с момента передачи ее Дольщику и подписания акта приема-передачи недвижимости в собственность. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет три года с

момента подписания первого передаточного акта.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.10. В случае, если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного договором срока окончания строительства обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора.

4.1.11. Обязательства Застройщика по предмету настоящего договора считаются исполненными в полном объеме с момента получения разрешения о вводе объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи квартиры в собственность. Весь финансовый результат по настоящему договору остается у Застройщика.

4.1.12. Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Дольщику с его согласия квартиру в более ранний срок, чем установлено настоящим договором.

4.1.13. При передаче Квартиры передать Дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.1.14. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего договора и совершает все необходимые действия для осуществления проектирования, внесения изменений в проектную документацию и строительства, сделки с третьими лицами, в том числе в части применения строительных материалов без ущерба к качеству работ, а также самостоятельно обеспечивает поиск других Дольщиков и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве Объекта.

4.1.15. Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, осуществлять строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, производить раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного многоэтажного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, изменять границы и площадь земельного участка, формировать части земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды земельного участка на территории города Пятигорска, указанного в п.1.1. настоящего Договора, изменять предмет ипотеки в соответствии со ст.13 Федерального закона 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 РФ» и переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка.

## **4.2. Права и обязанности Дольщика:**

4.2.1. Дольщик принимает долевое участие в финансировании строительства и обязуется уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в п.1.1. настоящего договора, путем внесения денежных средств на счет эскроу в сроки и размере, установленные п. 3.7 настоящего договора.

4.2.2. Дольщик вправе знакомиться с проектной декларацией, изменениями к ней, иной информацией о строительстве Объекта на сайте, указанном в п. 1.6. настоящего договора.

4.2.3. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Объекта иных Дольщиков, в пределах, не затрагивающих Квартиры по настоящему

договору.

4.2.4. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, с письменного согласия Застройщика, до государственной регистрации договора уступки прав. Полная либо частичная уступка Дольщиком своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается только при условии письменного согласия Банка.

Дольщик не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой уступки, обязан уведомить в письменной форме Застройщика о намерении уступить свои права требования по настоящему Договору с указанием условий уступки (сведения о предполагаемом правопреемнике, цена уступки, сроки оплаты, иные существенные условия уступки права требования). Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо передано лично уполномоченному лицу Застройщика.

4.2.5. Дольщик обязан предоставить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга(ги) на приобретение недвижимости. Также Дольщик обязан присутствовать при всех мероприятиях, связанных с исполнением настоящего договора, требующих его личного участия.

4.2.6. Принять Квартиру по акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.7. Дольщик после получения Квартиры по акту приема-передачи несет расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Квартиры, общего имущества Объекта;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

4.2.8. Дольщик несет полностью расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на приобретенную Квартиру

4.2.9. С момента подписания акта приема-передачи недвижимости в собственность, Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта и Квартиры и обязан производить оплату всех расходов, связанных с их обслуживанием и эксплуатацией Дома.

4.2.10. Ориентировочно через 1 (один) год после подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, в предварительно согласованное Сторонами время, допустить уполномоченного представителя Застройщика в Квартиру для осуществления контроля за состоянием Квартиры, а также технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, в рамках гарантийных обязательств Застройщика

4.2.11. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру в порядке, установленном действующим законодательством, не производить:

- в отношении Квартиры какие-либо работы по переустройству или перепланировке, в том числе: монтаж (демонтаж) любого оборудования, отделочные работы, возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.;
- в отношении Объекта какие-либо работы, затрагивающие фасад Объекта, а также его внутренние и внешние конструкции и элементы, в том числе: остекление балконов, монтаж (демонтаж) внутри и снаружи здания любых устройств и сооружений и т.п.

4.2.12. В случае изменения Дольщиком реквизитов, указанных в настоящем договоре, Дольщик обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения.

4.2.13. Участник долевого строительства дает согласие на внесение изменений в проектную документацию, осуществление строительства на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка, на выдел из земельного участка другого земельного участка, на перераспределение земельного участка с иными земельными участками, на объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного многоэтажного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, на изменение границ и площади земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, на внесение соответствующих изменений в договор аренды земельного участка на территории города Пятигорска, указанного в п.1.1. настоящего Договора, на изменение предмета ипотеки в соответствии со ст.13 Федерального закона 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 РФ» и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка.

4.2.14. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере, предусмотренном ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока уплаты долевого взноса Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере, предусмотренном п. 6 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.3. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков принятия, установленных настоящим договором и/или невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы долевого взноса.

## **6. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступают в силу с момента такой регистрации.

6.2. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор по взаимному согласию в любое время.

6.3. Каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по основаниям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

6.4. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему договору.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если его ненадлежащее исполнение вызвано непреодолимой силой, т.е. чрезвычайными и не предотвратимыми обстоятельствами, не подлежащими разумному контролю, в том числе кризисными явлениями политического и экономического характера, неблагоприятными для исполнения обязательств по договору метеоусловиями. В этом случае выполнение обязательств по договору откладывается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

## **8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Все описанные в настоящем договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в договоре или в Законе. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, и прошли государственную регистрацию.

8.3. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующая подписанию настоящего договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

8.4. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.5. Дольщик дает Застройщику свое согласие в порядке, установленном действующим законодательством РФ на обработку, включая получение, хранение, объединение, передачу или любое другое использование личных данных Дольщика, полученных Застройщиком в связи с настоящим договором.

8.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего, путем переговоров. В случае если договоренность при этом

не будет достигнута, Стороны должны обращаться друг к другу в обязательном досудебном порядке урегулирования возникающего спора с письменной претензией. Срок рассмотрения претензии – 30 дней. Споры, разногласия и претензии, по которым стороны не смогли найти взаимоприемлемых решений, подлежат рассмотрению в Экономическом арбитраже Северо-Кавказского округа (Третейский суд для рассмотрения конкретного спора) (г. Минеральные Воды, ул. 50 Л.Октября, 67, оф. 314, тел./факс 6-15-23).

8.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

8.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.9. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю настоящий договор храниться в электронном виде.

Приложения, составляющие неотъемлемую часть настоящего договора:

- Приложение № 1 «Технические характеристики объекта долевого строительства»
- Приложение № 2 «План этажа Объекта»
- Приложение № 3 «План квартиры»

## 9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### 9.1. Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«СТРОЙ КМВ»

Юридический адрес: 357500, г. Пятигорск, ул. Мира д. 194, кб. 1

Фактический адрес: 357500, г. Пятигорск, ул. Мира д. 194, кб. 1

ИНН 2632114302 КПП263201001

ОГРН 1192651014280

р/сч 40702810160100008020

Ставропольское отделение №5230 ПАО СБЕРБАНК

к/сч 30101810907020000615 БИК 040702615

Тел. 8(938) 3333-500, эл. почта. [stroilux2022@yandex..ru](mailto:stroilux2022@yandex..ru)

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Мишиев И.А.

М.П.

### 9.2. Участник долевого строительства, Дольщик:

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Г.р.,  
место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина серия \_\_\_\_\_ номер

\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Г.,

код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, тел.: \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_.

Адрес для направления уведомлений и корреспонденции по договору: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_



## ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОЙ КМВ»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное в Федеральной налоговой службе по городу Пятигорску Ставропольского края 16.08.2019г. за Основным государственным регистрационным номером 1192651014280, в лице Генерального директора Мишиева Игоря Агавовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ именуемый далее «Участник долевого строительства, Дольщик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», подписали настоящее приложение №1, определяющее техническую характеристику Квартиры.

### 1. Основные характеристики Объекта

- 1.1. Вид — здание.
- 1.2. Назначение — многоквартирный жилой дом с подземным паркингом
- 1.3. Этажность – 13 шт., в том числе подземных 1 шт.
- 1.4. Блок-секция – 2 шт.
- 1.5. Общая площадь здания — 16002,1 кв.м.
- 1.6. Материал наружных стен — керамический блок с облицовкой лицевым кирпичем,
- 1.7. Материал поэтажных перекрытий — керамического и пазогребневого блока.
- 1.8. Класс энергоэффективности — В.
- 1.9. Сейсмостойкость – 8 баллов

### 2. Месторасположение Квартиры в пределах Объекта.

- 2.1. Квартира № 33. Подъезд № 1
- 2.2. Этаж – 6, условный номер квартиры № 33
- 2.3. Расположение квартиры в пределах этажа в Осях – первая по часовой стрелке от входа на лестничную площадку, в цифровых осях 12-14, в буквенных осях Д-Г

### 3. Архитектурно-конструктивные параметры квартиры

- 3.1. Общая площадь Квартиры 68,9 кв.м., в том числе коридор – 11,2 кв.м., жилая комната – 18,3 кв.м., жилая комната - 13,9 кв.м.; кухня - 18,5 кв.м.; с/у - 4,2 кв.м.

Жилая площадь Квартиры – 66,1 кв.м.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в сторону уменьшения или увеличения на 1,5 м<sup>2</sup> общей площади, указанной в п. 1.2. Договора.

- 3.2. Монтажная высота всех помещения в квартире – 3,0 м без выполнения отделочных работ.

Примечание: указанные выше площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации.

### 4. Техническое состояние.

- 4.1. Уровень строительной готовности Квартиры к моменту ее передачи Дольщику в соответствии с условиями настоящего Договора будет определен проектной документацией, с учетом возможного внесения в нее изменений в процессе создания Объекта, которая на момент подписания Сторонами настоящего Договора определяет следующее:

- устройство перегородок - керамического и пазогребневого блока, выравнивание стен гипсовой штукатуркой.
- несущие стены - керамический блок с облицовкой лицевым кирпичом, внутри выравнивание стен гипсовой штукатуркой;

- потолки – монолитные плиты без отделки;
- пол - выравнивающая стяжка в жилых помещениях;
- входная дверь - металлическая.
- заполнение оконных проемов (в том числе лоджия) из алюминиевого профиля и стеклопакетов;
- внутриквартирная электроразводка согласно проектной документации, с прибором учета электроэнергии, без установки электрических конечных приборов (розеток, выключателей);
- индивидуальная система отопления с газовым двухконтурным котлом, радиаторами и прибором учета;
- холодное и горячее водоснабжение - выполняется монтаж отвода от напорного стояка с шаровым краном и прибором учета, подводов к газовому котлу;
- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается и не поставляется;
- фекальная канализация - стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов выполняются собственником Квартиры.

Все последующие работы по доведению Квартиры до необходимого Дольщику уровня строительной готовности, выполняются Дольщиком за свой счет после государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру в порядке, установленном действующим законодательством.

**Застройщик:**

**Дольщик:**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Мишиев И.А.  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**План этажа Объекта,  
на котором расположена Квартира, с указанием её на плане этажа**

Подъезд № \_\_\_\_\_ Этаж № \_\_\_\_\_ Квартира № \_\_\_\_\_

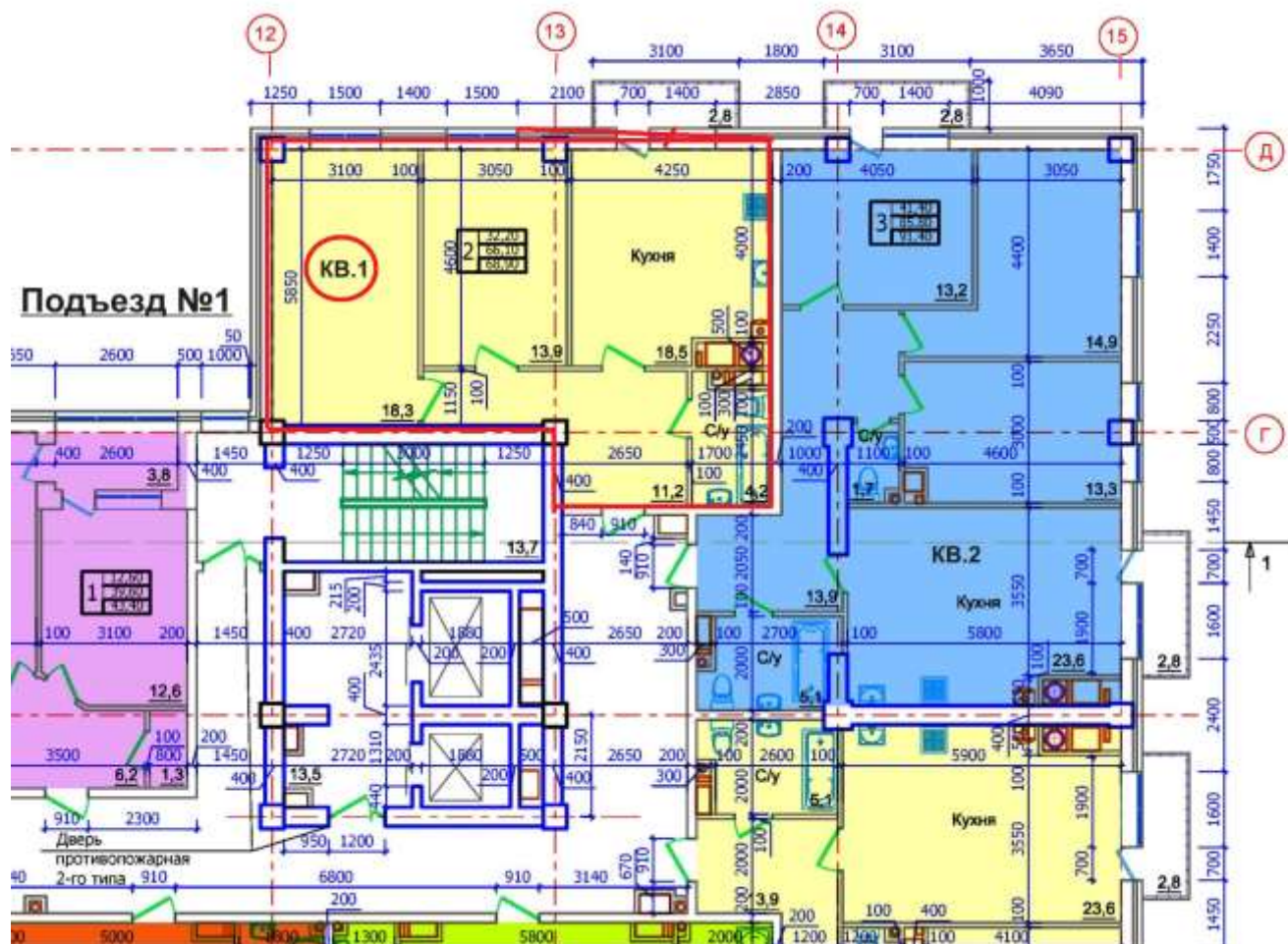


**Застройщик:**

**Дольщик:**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Мишиев И.А. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
М.П.

План квартиры №



Застройщик:

Дольщик:

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Мишиев И.А. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
М.П.