

**Договор участия в долевом строительстве №**

город Пятигорск

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУРОРТНЫЙ»**, ОГРН 1192651015930, ИНН 2632114542, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Манаширова Владислава Малахимовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (объект капитального строительства) Жилой комплекс «Курортный» Второй этап строительства. Многоквартирный жилой дом тип 4.1 корпус 1, количество этажей – 9 (8 надземных, 1 подземный), общей площадью 4931,1 кв.м., с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кипич, керамические камни, блоки и др.), с монолитными железобетонными перекрытиями. Класс энергоэффективности – В (высокий), сейсмостойкость - 8 баллов. На земельном участке с кадастровым номером: 26:33:000000:20331 площадью 115243 кв.м. и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Дольщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора, а Дольщик обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену в сроки, установленные Договором, и принять в собственность Объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Дольщику в соответствии с настоящим договором, является жилое помещение \_ (далее – Объект долевого строительства) расположенная(ое) на \_ этаже, с ориентировочной общей приведенной площадью – \_ кв. м., в том числе: площадь \_ кв.м. с коэффициентом \_, жилая площадь \_ кв. м., общая площадь \_ кв.м., предварительный (условный) номер \_.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи Объекта долевого строительства, что может повлечь за собой перерасчет стоимости Объекта долевого строительства. Техническое состояние Объекта долевого строительства, подлежащей передаче Дольщику, изложено в приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует наличие и действительность разрешений, лицензий, согласований и иных документов и полномочий, необходимых для совершения Застройщиком деятельности, предусмотренной настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. До подписания настоящего Договора Дольщик ознакомлен с проектной документацией.

1.5. Застройщик осуществляет строительство объекта капитального строительства Жилой комплекс «Курортный» Второй этап строительства. Многоквартирный жилой дом тип 4.1 корпус 1 на основании разрешения на строительство от 11 мая 2022 года № 26-ru26308000-12-2022, выданного Администрацией города Пятигорска.

1.6. Срок начала строительства объекта капитального строительства Жилой комплекс «Курортный» Второй этап строительства. Многоквартирный жилой дом тип 4.1 корпус 1 - II квартал 2022 г.;

Срок окончания строительства – III квартал 2025 г.;

Срок передачи Объекта долевого строительства Дольщику не позднее 31.12.2025 г.

Застройщик вправе ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию и передать Дольщику Объект долевого строительства в более ранний срок.

1.7. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

1.8. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания Акта приема-передачи, Объекта долевого строительства, многоэтажный жилой дом, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, будет подключен ко всем необходимым коммуникациям.

1.9. Земельный участок с кадастровым номером: 26:33:000000:20331 находится в собственности Застройщика на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 20.04.2020 г. б/н. Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, 26:33:000000:20331-26/474/2021-3, 25.11.2021 г.

## 2. Цена Договора

2.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения являющегося Объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади Объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, являются лоджия или балкон, цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии или балкона, с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Цена Договора составляет сумму в размере \_\_. Стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет \_\_.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком определенный в п. 2.1. настоящего Договора, является фиксированным, за исключением случаев предусмотренных п. 1.2. настоящего Договора.

2.2.1. Если по результатам обмера общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, включая площади лоджий и балконов, окажется больше площади, указанной в пункте 1.2. Договора, Дольщик согласовав с Застройщиком в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Акта сверки взаиморасчетов оплачивает разницу между проектной площадью и фактической по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр на дату обмеров органами технической инвентаризации.

2.2.2. Если по результатам обмера общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, включая площади лоджий и балконов, окажется меньше площади, указанной в пункте 1.2. Договора, Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Дольщика вернуть излишне внесенную Дольщиком оплату по средневзвешенной цене долевых

вносов за один квадратный метр общей площади на дату обмеров органами технической инвентаризации.

2.3. Дольщик обязуется внести денежные средства за Объект долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, в размере установленном пунктом 2.1. настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные разделом 3 настоящего Договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, принять по передаточному акту Объект долевого строительства в собственность/общую совместную собственность.

Денежные средства за Объект долевого строительства вносятся Дольщиком на счет-эскроу на следующих условиях:

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

Депонент: \_;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУРОРТНЫЙ», ОГРН 1192651015930, ИНН 2632114542;

Депонируемая сумма: \_.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 3.1. настоящего договора.

Срок окончания срока условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на счет Бенефициара не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства. Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в договоре счета эскроу.

2.4. Цена Договора может быть изменена по согласованию сторон, на основании заключенных и подписанных Сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору.

2.5. Дольщик обязуется уплатить цену Договора до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены Договором (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (ПАО Сбербанк) счет эскроу.

### **3. Срок и порядок уплаты денежных средств**

3.1. По согласованию Сторон расчет производится в следующем порядке:

;

3.2. Обязательства Дольщика по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после перечисления денежных средств в полном

объеме на счет эскроу, открытый Дольщиком в уполномоченном банке (ПАО Сбербанк), для расчетов по настоящему Договору.

#### **4. Передача объекта долевого строительства**

4.1. Застройщик обязуется обеспечить завершение работ по строительству многоквартирного жилого дома и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию в установленном законом РФ порядке, после чего передать Объект долевого строительства Дольщику в собственность не позднее **31.12.2025 года** по передаточному акту, но не ранее ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.1.1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.1.2. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.1.3. В случае выявления недостатков в Объекте долевого строительства при его передаче Дольщик и Застройщик составляют акт, в котором указываются выявленные недостатки. Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки.

4.2. Передаваемый по передаточному акту Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, приведенным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик своевременно обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора путем подписания дополнительного соглашения.

4.3. Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства – досрочно.

4.4. При неблагоприятных погодных условиях и иных причинах, независящих от Застройщика, последний оставляет за собой право перенести сдачу объекта долевого строительства на срок не более 6 (шести) месяцев с даты указанной в п. 4.1, при этом Застройщик своевременно уведомляет Дольщика о причине задержки сдачи Объекта долевого строительства.

4.5. Застройщик, после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства с Дольщиком, не несет ответственности за сроки постановки на кадастровый учет многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего Договора. Срок постановки на кадастровый учет регламентируется органами, осуществляющими такой учет.

4.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Дольщику несет Застройщик.

#### **5. Гарантийные обязательства**

5.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которой соответствует условиям настоящего Договора либо, при отсутствии, или неполноте условий настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, устанавливается сроком 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, устанавливается сроком 3 (три) года.

Гарантийный срок на Объект долевого строительства, а также на технологическое и инженерное оборудование исчисляется со дня подписания первого акта приема – передачи Объект долевого строительства.

5.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- возмещение своих расходов на устранение недостатков;
- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения Дольщиком или иными лицами, эксплуатирующими здание, требований технических и (или) градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.5. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Дома;
- проведения Дольщиком любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

## **6. Права и Обязанности сторон**

### **6.1. Застройщик обязуется:**

6.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

6.1.2. Предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе мероприятий по обеспечению строительства многоквартирного дома в пределах установленных действующим Законодательством РФ.

6.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Дольщику Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, по акту приема - передачи.

6.1.4. Предоставить в орган по государственной регистрации прав документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, а впоследствии и для регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

6.1.5. Передать Объект долевого строительства в состоянии, соответствующем по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодного для разрешенного использования.

6.1.6. Использовать предоставленную Дольщиком денежную сумму строго по целевому назначению в соответствии с условиями Договора.

6.1.7. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Дольщику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о

последствиях бездействия в таком принятии.

6.1.8. В случае, если строительство многоквартирного 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 с предложением об изменении условий Договора.

6.1.9. Своевременно информировать Дольщика об изменении своего местонахождения, юридического и почтового адресов, банковских реквизитов, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.10. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства.

Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается использованием для расчетов по настоящему Договору счетов эскроу.

## **6.2. Дольщик обязуется:**

6.2.1. Оплатить стоимость Объекта долевого строительства до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости путем перечисления денежных средств на счет эскроу для расчетов по настоящему Договору, в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

6.2.2. Принять от Застройщика по передаточному акту Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.2.3. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства (в т.ч. коммунальные платежи), за период с момента передачи Застройщиком Дольщику по передаточному акту Объекта долевого строительства до момента государственной регистрации прав собственности Дольщика на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 Договора, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией.

6.2.4. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу, и только после уплаты полной стоимости Объекта долевого строительства или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

О государственной регистрации перехода прав по настоящему Договору Дольщик в десятидневный срок со дня регистрации Договора уступки права обязан в письменной форме уведомить Застройщика.

6.2.5. Все изменения и дополнения в Договор возникшие по инициативе Дольщика производятся им своими силами и за свой счёт.

6.2.6. Не производить в Объекте долевого строительства никаких работ по переустройству и перепланировке до регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

6.2.7. В момент принятия Объекта долевого строительства заключить Договор с управляющей организацией на проведение работ и оказание услуг по эксплуатации многоквартирного жилого дома и оплачивать расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, общего имущества многоквартирного жилого дома, с предоставляемыми коммунальными услугами.

6.2.8. Своевременно информировать Застройщика об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.9. Нести предусмотренную законами РФ ответственность, за неисполнение, или ненадлежащее исполнение, взятых на себя обязательств, по настоящему Договору.

6.2.10. При вынесении решений, определений суда, касающихся прав Дольщика на

Объект долевого строительства по любым основаниям, обязуется уведомить Застройщика в письменном виде с приложением соответствующего судебного акта в течение пяти дней с момента его вынесения. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия лежат на Дольщике.

### **6.3. Застройщик вправе.**

6.3.1. Привлекать денежные средства Дольщика для осуществления комплекса организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома.

6.3.2. При уклонении, либо отказе, Дольщика от принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня уведомления Дольщика о необходимости приёма Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику.

6.3.3. Расторгнуть Договор в любое время по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6.3.4. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных Дольщиком Застройщику убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Дольщиком Объекта долевого строительства.

### **6.4. Дольщик вправе.**

6.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст. 20-21 Федерального закона № 214-ФЗ и настоящим Договором.

6.4.2. Уступить право требования по настоящему Договору другому лицу, не нарушая при этом условия настоящего Договора, уведомив при этом Застройщика.

6.4.3. В случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

## **7. Ответственность за нарушение обязательств по Договору**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки и возместить в полном объеме причинённые убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Дольщик 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.

7.3. В случае нарушения установленного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает ему неустойку, пени, штрафы в соответствии с законодательством РФ.

7.4. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 6.2.6. настоящего Договора, он оплачивает Застройщику стоимость восстановительных работ.

7.5. Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию и предусмотренным п. 10.5. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию и предусмотренным п. 10.6. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, обязан возвратить Дольщику денежные средства,

уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком, в случае если Дольщик является физическим лицом в двойном размере.

7.6. Если в течение соответствующего установленного срока Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

7.7. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора.

7.7.1. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, ухудшающие положение сторон по сравнению с моментом заключения Договора.

7.7.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 2 (двух) месяцев известить другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

7.7.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

## **8. Уступка прав по договору**

8.1. Дольщик вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только после уведомления Застройщика и составления акта взаиморасчетов.

8.2. О государственной регистрации перехода прав по настоящему Договору Дольщик обязан в письменной форме уведомить Застройщика в 10 (десяти) дневный срок со дня такой регистрации.

8.3. Уступка права требования по Договору допускается после уведомления Застройщика либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и возможна с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6.3.2. настоящего Договора.

8.4. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо. Юридическое лицо, являющееся cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных частью 3 настоящей статьи требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.5. Стороны договорились, что уступка Дольщиком прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.



## 9. Прочие условия

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Дольщику несет Застройщик.

9.2. В случае смерти Дольщика его права и обязанности по настоящему Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Дольщика в установленном законом РФ порядке.

9.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются ими путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

9.4. Вопросы заселения Квартиры, взаимоотношений с эксплуатационными службами, не входят в компетенцию Застройщика и решаются Дольщиком самостоятельно.

9.5. У Дольщика, при возникновении права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

9.6. Регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве Дольщик может производить через уполномоченных представителей Застройщика за свой счет.

9.7. Заключая настоящий Договор Стороны под «Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и (или) площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3. Погрешность между фактической площадью Объекта долевого строительства и проектной в пределах 5 % не является нарушением.

9.8. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему Договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Дольщика на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта долевого строительства и единого комплекса недвижимого имущества, необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов).

9.9. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащего передаче в собственность Дольщика, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства осуществляет Дольщик самостоятельно и своими силами.

9.10. Дольщик обязуется не производить перепланировку внутренних помещений Объекта долевого строительства, мест общего пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

9.10.1. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Дольщик обязан получить соответствующие разрешения и согласования в уполномоченных органах.

9.10.2. Дольщик обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальные помещения, клумбы, дорожное покрытие и пр.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

9.11. В целях сохранения единого архитектурного облика многоквартирного жилого дома, утвержденного главным архитектором города, Дольщику запрещается производство работ по изменению фасада здания.

9.12. В процессе осуществления деятельности по созданию многоквартирного жилого дома Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства, с соблюдением условий настоящего Договора.

9.13. Регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего Договора.

9.14. В случае неиспользования Застройщиком полностью денежных средств для строительства (создания) Объекта долевого строительства, неиспользованная часть с даты передачи Объекта долевого строительства Дольщику остается в распоряжении Застройщика как экономия Застройщика и возврату Дольщику не подлежит.

9.15. Стороны обязуются не разглашать информацию, содержащуюся в настоящем Договоре, а также информацию, полученную друг от друга в связи с выполнением данного Договора, которая может быть признана конфиденциальной, и разглашение которой может привести к невозможности выполнения обязательств по Договору одной из Сторон либо иным неблагоприятным последствиям.

9.16. В своей деятельности стороны руководствуются действующим законодательством РФ, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г., и иными нормативно-правовыми актами РФ.

9.17. Дольщик дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 Федерального закона РФ «О персональных данных», в целях надлежащего заключения и исполнения условий настоящего Договора, в том числе в случае оказания Дольщику услуг по выдаче и обслуживанию квалифицированных сертификатов ключа проверки электронной подписи.

## **10. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора**

10.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, - государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства и полного расчета между Сторонами.

10.3. Все изменения настоящего Договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр – для регистрирующего органа.

10.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Дольщика в следующих случаях:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный Договором срок;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.3. Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

10.6. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;

2) существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

10.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, 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 Застройщика сведений о получении им предупреждения о необходимости погашения 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 Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 10.8. Договора.

10.8. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Застройщика в случае:

- просрочки внесения платежа Дольщиком в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа;

- систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

10.8.1. В случаях, предусмотренных п. 10.8 Договора Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке не ранее чем через 30 дней после направления Дольщику заказного письма с уведомлением – предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному адресу.

10.8.2. При расторжении Договора в одностороннем порядке по основаниям указанным в п. 10.8 настоящего Договора Застройщик возвращает Дольщику денежные средства уплаченные им в счет цены Договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения. Если Дольщик в этот срок не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения 10 дневного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

10.9. 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. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.10. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. В этом случае все вопросы по компенсации понесенных затрат, возмещению убытков и иные претензии оформляются соглашением о расторжении Договора.

10.11 При надлежащем исполнении Договора Застройщиком Дольщик не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10.12. По всем вопросам, касающимся порядка изменения и расторжения Договора и срока его действия, не урегулированным настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства РФ.

## **11. Иные документы**

11.1. Приложения и иные документы, являющиеся неотъемлемыми частями настоящего Договора:

- документ, определяющий схему расположения Объекта долевого строительства на общем плане \_ этажа создаваемого многоквартирного дома (Приложение №1);
- документ, определяющий перечень основных параметров, качественных характеристик, и планировку Квартиры (Приложение №2).

## **12. Юридические адреса, реквизиты Сторон, Банка**

**Банк (Эскроу-агент):** Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

**Местонахождение:** г. Москва

**Адрес:** Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19

**Адрес электронной почты:** Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

**телефон Банка:** 8-800-200-86-03

**ИНН:** 7707083893, **ОГРН:** 1027700132195, **КПП:** 773601001, **ОКПО:** 00032537

**Наименование застройщика:** Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУРОРТНЫЙ».

**Юридический/почтовый адрес:** 357528, СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, ГОРОД ПЯТИГОРСК, УЛИЦА ПАЛЬМИРО ТОЛЬЯТТИ, ДОМ 45, СТРОЕНИЕ 1.

**Адрес электронной почты:** kurortniy.law@gmail.com.

**ИНН/КПП:** 2632114542/263201001, **ОГРН:** 1192651015930.

**Банковские реквизиты:** Банк: СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №5230 ПАО СБЕРБАНК, р/с 40702810960100018265, БИК 040702615, к/сч 30101810907020000615

**Дольщик:**

—

## **13. Подписи Сторон**

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУРОРТНЫЙ»**

**В.М. Манаширов**

\_\_\_\_\_

**Дольщик**

\_\_\_\_\_

**Приложение №1 к договору участия  
в долевом строительстве  
от \_ № \_**

**Схема расположения Объекта долевого строительства на общем плане \_ этажа  
объекта капитального строительства: Жилой комплекс «Курортный» Второй этап  
строительства. Многоквартирный жилой дом тип 4.1 корпус 1**

Согласовано

Дольщик:

\_\_\_\_\_

Застройщик:

\_\_\_\_\_ В.М. Манаширов

**Приложение №2 к договору участия  
в долевом строительстве  
от \_ № \_**

Объект долевого строительства - квартира.

Ориентировочная общая приведенная площадь – \_ кв.м.

В том числе площадь \_\_ кв.м., с коэффициентом \_ – \_ кв.м.

Местоположение: Жилой комплекс «Курортный» Второй этап строительства.

Многokвартирный жилой дом тип 4.1 корпус 1, этаж \_, предварительный (условный)  
номер \_.

**Перечень строительных работ, выполняемых застройщиком**

Электричество – предусмотрена подводка силовой электрической сети до ввода в квартиру, установка внутриквартирного электрического щитка. Установка прибора учета расхода электроэнергии в лифтовом холле / коридоре (разводка электрической сети по всем помещениям квартиры не производится).

Отопление / Горячее водоснабжение - в соответствии с проектом, разводка сетей осуществляется из металлополимерных и полимерных материалов. Теплогенераторы - газовые настенные двухконтурные котлы. Отопительные приборы - секционные радиаторы.

Системы внутреннего газоснабжения - в соответствии с проектом, предусмотрена прокладка магистральных сетей (стояков) из стальных электросварных труб. А также, установка приборов учета расхода газа (установка газовых плит не производится).

Холодное водоснабжение / Индивидуальное пожаротушение в соответствии с проектом, в каждой квартире предусматривается установка индивидуальных противопожарных средств. В соответствии с проектом, разводка сетей водоснабжения осуществляется из полимерных материалов. А также, предусматривается установка счетчика холодной воды (установка кранов, смесителей, полотенцесушителей и т.п. не производится).

Система Канализации - в соответствии с проектом. Также, для подключения квартир к магистральным трубопроводам здания, предусматривается установка тройников (установка унитазов, моек, раковин, ванн, душевых кабин и т.п. не производится).

Системы вентиляции - в соответствии с проектом, предусматривается вытяжная вентиляция с естественным побуждением, через вытяжные каналы санузлов и ванных. Для помещений кухня, в которых размещается газовое оборудование, через механические вытяжные вентиляционные каналы.

Оконные блоки – металлопластиковые конструкции.

Двери – входные металлические конструкции с замком.

Полы – цементно-песчаная стяжка.

Согласовано

Дольщик:

Застройщик:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ В.М. Манаширов

## Планировка Объекта долевого строительства

Согласовано

Дольщик:

\_\_\_\_\_

Застройщик:

\_\_\_\_\_ В.М. Манаширов