

КМ-3



ДОГОВОР

**ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ___ -3
ПО АДРЕСУ:
г. СТАВРОПОЛЬ, ул. Гражданская, з/у 1/3**

ДОЛЖНИК;

г. Ставрополь 2022 год

Понятия и термины, используемые в договоре долевого участия в строительстве.

Застройщик – уполномоченная на выполнение строительно-монтажных работ строительная организация (юридическое лицо), осуществляющая полный комплекс работ по организации строительства и в последующем передачи объектов недвижимости в собственность дольщику;

Дольщик – физическое или юридическое лицо направляющее денежные средства на строительство, преследующее цель получения объекта недвижимости;

Объект договора – жилое (квартира), нежилое помещение или машино-место, описанное в предмете договора, подлежащее, по окончании строительства, передаче в собственность дольщику;

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, созданная собственниками жилых и нежилых помещений в целях эксплуатации и управления единого комплекса объектов недвижимости;

Управляющая компания – коммерческая организация, оказывающая профессиональные услуги по управлению комплексом объектов недвижимости;

СНиП – строительные нормы и правила;

Проектная площадь – площадь объекта недвижимости указанная в проектно-сметной документации, определяемая как сумма площадей его помещений с учетом площади лоджии, веранды, балкона или террасы.

Общая площадь объекта – общая площадь помещений, определяемая как сумма площадей его помещений без учета площади лоджии, веранды, балкона и террасы;

Площадь балкона/лоджии – площадь балкона/лоджии, определяемая с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти;

Акт окончательных взаиморасчетов – двусторонний акт, составленный сторонами настоящего договора после обмеров объекта кадастровым инженером, в целях определения окончательной стоимости договора и сумм расчетов между сторонами, который подписывается сторонами в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика;

Акт приема передачи недвижимости по техническому состоянию – акт, подписываемый сторонами договора до ввода объекта в эксплуатацию в течение 30 (Тридцати) календарных дней, с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, составляемый сторонами в целях определения соответствия качества и полной строительной готовности объекта договора, являющийся основанием для проведения окончательных взаиморасчетов по договору в случае досрочного ввода его в эксплуатацию;

Акт приема передачи недвижимости в собственность – документ, подтверждающий факт исполнения сторонами условий настоящего договора, подписываемый сторонами в течение 4 (Четырех) календарных месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

Статья 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».

1.2. Права Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства (Дольщиков) по договорам долевого участия в строительстве подтверждаются следующими документами:

– Земельный участок с кадастровым номером 26:12:022405:1444, находящийся по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Гражданская, з/у 1/3, предоставлен под многоэтажную жилую застройку (высотную застройку) (2.6), хранение автотранспорта (2.7.1), площадью 11928,00 м², принадлежит ООО «Специализированный застройщик Эвилин КМ-3» на праве собственности на основании Акта приема-передачи имущества, вносимого участником ООО в качестве дополнительного вклада в уставный капитал ООО «Специализированный застройщик Эвилин КМ-3» от 27.01.2022 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК 02.02.2022 г. № 26:12:022405:1444-26/096/2022-3 (далее – Земельный участок);

– Разрешение на строительство № 26-309000-47с-2022 от 04.07.2022 года многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянками. III этап строительства;

– Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № 00344 от 11.05.2022 года о наличии у ООО «Специализированный застройщик Эвилин КМ-3» права осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, выдана на основании решения № 15/22 от 05.05.2022 года;

1.3. Проектная декларация и иная информация, предусмотренная законодательством Российской Федерации размещается в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.4. **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эвилин КМ-3»**, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице заместителя генерального директора ООО «УК «Эвилин» Утвенко Романа Александровича, действующего на основании договора об управлении от 27 января 2021 года и доверенности № 26/42-н/26-2019-5-833 от 02 апреля 2019 года, удостоверенной Мишиной А.А., временно исполняющей обязанности нотариуса Карабаева С.Ю. по Ставропольскому городскому нотариальному округу СК РФ, с одной стороны, и **Гражданин(ка) РФ _____**, именуемый (ая) в дальнейшем **Дольщик**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора - "Стороны", по отдельности - "Сторона", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 2. Предмет Договора

2.1. Дольщик направляет собственные и кредитные денежные средства на проектирование и строительство **многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянками** (Далее Дом), в порядке долевого участия, с последующей передачей ему **__-комн. квартиры** под номером __, проектной площадью __ кв.м. со следующими характеристиками: общая площадь __ кв.м., площадь комнаты __ кв.м., площадь кухни __ кв.м., площадь санузла __ кв.м., площадь прихожей __ кв.м., и площадь лоджии __ кв.м., расположенной на __ этаже многоквартирного дома (площадь дома - 48686,6 кв.м., этажность дома - 19), находящейся по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Гражданская, з/у 1/3 (согласно Приложения №1 и Приложения №2, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора). Указанный адрес является строительным адресом, по окончании строительства квартире будет присвоен почтовый адрес. Характеристики квартиры, указанные в настоящем договоре являются проектными. Квартира подлежит передаче без внутренней отделки с выполненными в ней работами, описанными в п.7.2. ст.7 настоящего Договора. Конструктивная схема представляет собой здание с монолитными железобетонными стенами, перекрытия монолитные железобетонные, класс энергоэффективности В, сейсмостойкость 7 баллов.

Застройщик обязуется:

- обеспечить проектирование и строительство Дома, выполнение своими силами или с привлечением Подрядчиков, всех работ по строительству Дома в полном объеме, и по благоустройству территории домовладения по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Гражданская, з/у 1/3, включая все работы, предусмотренные документами по строительству (в том числе изменениями к проекту), а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его ввода в эксплуатацию, в установленном законодательством порядке;

- при полной строительной готовности Дома ввести в эксплуатацию (причем под вводом дома в эксплуатацию понимается подписание разрешения о вводе дома в эксплуатацию) не позднее 4 квартала 2024 года и передать Дольщику квартиру в течение 4 (Четырех) календарных месяцев, при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по договору, путем подписания акта приема-передачи квартиры в собственность.

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи квартиры, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона 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".

В процессе строительства общая площадь и нумерация квартиры могут быть скорректированы дополнительно.

2.2. Настоящим Дольщик обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней после подписания акта приема-передачи недвижимости в собственность, вступить в члены Товарищества собственников жилья или заключить договор с управляющей организацией, которое будет зарегистрировано на базе Дома как единого имущественного комплекса.

2.3. Право собственности на квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на квартиру будет оформляться силами Дольщика за счет собственных средств, при условии передачи Застройщиком всех необходимых документов по квартире. Стороны могут определить отдельным договором условия оформления права собственности на квартиру силами Застройщика с привлечением средств Дольщика. При этом, Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.4. В случае, если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в

распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

2.5. Дольщик не вправе производить перепланировку квартиры до ввода дома в эксплуатацию. После ввода дома в эксплуатацию, собственник квартиры обязан за свой счет получить письменное согласие проектной организации, эксплуатирующей организации, государственных, муниципальных и иных уполномоченных органов на проведение перепланировки. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Дольщик самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

2.6. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на квартиру не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2.7. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на любые технически и экономически обоснованные изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Дома, в том числе, но, не ограничиваясь, на осуществление следующих мероприятий и процедур:

- на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Дома;

- и/или на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, которые влекут за собой не являющиеся существенными изменения проектной площади, конфигурации, параметров Объекта долевого строительства;

- и/или на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением проектной документации, разрешительной документации в отношении Дома.

2.8. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на любые изменения границ Земельного участка под Домом, а также на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении данного Земельного участка:

- объединение Земельного участка с другими земельными участками в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или перераспределение Земельного участка со смежными земельными участками в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или раздел Земельного участка в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению адреса Земельного участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению вида разрешенного использования Земельного участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых работ и мероприятий по усмотрению Застройщика в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);

- и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией Дома;

- внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменениях в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, включая, но не ограничиваясь, в части изменения площади и границ Земельного участка или образованных земельных участков, изменения разрешенного использования Земельного участка или образованных земельных участков, изменения адреса Земельного участка или образованных земельных участков, государственной регистрации сервитутов в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, а также на внесение в Единый государственный реестр недвижимости иных сведений в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации Дома.

Дольщик подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку Земельного участка и Дома в обеспечение кредита, предоставляемого банком Застройщику на создание Дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

Статья 3. Стоимость Договора

3.1. На момент подписания настоящего Договора Цена квартиры, указанной в п.2.1 настоящего Договора составляет _____ рублей.

Данная Цена определена в соответствии с проектной площадью квартиры и согласно 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», а также норм действующего законодательства РФ, с учетом понижающих коэффициентов равных 0,3/0,5 для площади балконов/лоджий.

Цена Договора может быть изменена после его заключения только по соглашению сторон.

3.2. 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 Дольщика на квартиру, а также не включены расходы по банковским тарифам. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Дольщика на квартиру оказываются уполномоченной организацией на основании отдельного договора.

Статья 4. Порядок расчетов

4.1. Оплата Цены Договора производится за счет собственных и кредитных денежных средств Дольщика путем перечисления их на счет эскроу, открытый в соответствии с настоящим Договором, в безналичной форме.

Денежные средства вносятся Дольщиком на счет эскроу в следующем порядке, размерах и сроках:

- Первый платеж вносится Дольщиком за счет собственных денежных средств в размере _____ (_____) рублей в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- Второй платеж вносится за счет кредитных денежных средств в размере _____ (_____) рублей в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Дольщику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от _____, заключаемому между Дольщиком и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ (_____) рублей.

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) (Соглашение о взаимодействии по счетам эскроу № 3256 от 13 июля 2022 года) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эвилин КМ-3».

Перечисление денежных средств в размере _____ (_____) рублей в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Дольщика после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования Дольщика в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (Дольщика). Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей. Срок условного депонирования – до 30 июня 2025 года.

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

После предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов: Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту,

предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

4.2. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на счет эскроу.

4.3. После окончания строительства Дома, на основании обмеров объекта кадастровым инженером, стороны уточнят площадь квартиры, передаваемой Дольщику, и произведут окончательные взаиморасчеты, путем подписания акта проведения окончательных взаиморасчетов между сторонами в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней после получения уведомления от Застройщика. Дополнительное соглашение к настоящему договору в данном случае заключается сторонами только в случае расхождения в площади более чем на 2,50 кв.м.

4.4. В случае увеличения общей площади квартиры после фактических обмеров объекта кадастровым инженером Дольщик вносит разницу, исчисленную следующим образом _____ руб., умноженные на разницу в площади. В случае увеличения площади балкона/лоджии - Дольщик вносит разницу, с учетом коэффициента 0,3/0,5 соответственно.

В случае уменьшения общей площади квартиры после фактических обмеров объекта кадастровым инженером Застройщик возвращает разницу, исчисленную следующим образом _____ руб., умноженные на разницу площади. В случае уменьшения площади балкона/лоджии - Застройщик возвращает разницу, с учетом коэффициента 0,3/0,5 соответственно.

Стороны пришли к соглашению о том, что, стоимость 1 (Одного) квадратного метра, указанная в настоящем пункте Договора, применяется Сторонами исключительно в целях проведения окончательных взаиморасчетов Сторон, на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

4.5. В случае досрочной сдачи квартиры Дольщик обязан произвести взаиморасчеты с Застройщиком в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При этом, в случае несоответствия сроков последнего платежа, предусмотренного графиком платежей, п.4.1. настоящего договора, фактическому наступлению события связанного с досрочным вводом объекта в эксплуатацию и окончательного взаиморасчета, Дольщик признает, что последние платежи должны быть внесены дольщиком досрочно, а именно в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.6. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Дольщика по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залoгу будет являться Банк, а залогодателем - Дольщик.

Залог прав требований Дольщика по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Дольщика.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залoгу будет являться Банк, залогодателем - Дольщик.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Статья 5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Обеспечить строительно-монтажные и пуско-наладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2. Застройщик обязан использовать уплачиваемые Дольщиком по Договору денежные средства в счет возмещения затрат на строительство на цели, предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать Дольщику квартиру по Акту приема-передачи.

5.3. Обеспечить сохранность квартиры и ее комплектации до подписания акта приема-передачи квартиры Дольщику.

5.4. 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 Дома, в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.5. Застройщик сохраняет за собой право использования в своих целях строящуюся квартиру по настоящему договору, до передачи ее по акту технического состояния объекта недвижимости Дольщику. После передачи Дольщику квартиры по акту Застройщик не несет ответственность за сохранность оборудования и имущества, находящегося в квартире.

5.6. 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 передаваемой Дольщику квартиры, составляет три года. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа квартиры, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Дольщиком либо привлеченными им третьими лицами.

5.7. 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.

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

5.9. После подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях регистрации права собственности на объект недвижимости, Застройщик обязан передать Дольщику следующий комплект документов:

– Акт приема-передачи недвижимости в собственность – 2 экземпляра.

5.10. Застройщик вправе ввести Дом в эксплуатацию и передать Дольщику квартиру в более ранний срок, но не ранее, чем дом будет введен в эксплуатацию.

5.11. В случае уклонения Дольщиком от принятия сданного объекта долевого строительства и проведением взаиморасчетов с Застройщиком, согласно п. 4.5. настоящего Договора, Застройщик вправе удержать 10% от стоимости договора в виде штрафа.

5.12. 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 и результатами кадастровой деятельности.

5.13. Застройщик вправе:

5.13.1. По истечении одного дня после истечения срока, предусмотренного абзацем три п.2.1. настоящего договора (срок предполагаемой передачи квартиры Дольщику) – составить односторонний документ о передаче квартиры в случае одновременного наступления следующих событий:

– при уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный абзацем три п. 2.1. настоящего договора срок или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Дольщика от принятия квартиры понимается не подписание по любым причинам Акта приема – передачи недвижимости или акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный настоящим Договором срок.

– при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком сообщения о завершении строительства Дома и о готовности квартиры к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня указанного документа.

5.13.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без уведомления Дольщика.

Статья 6. Права и обязанности Дольщика

6.1. Дольщик обязуется производить выплаты в размерах, в сроки и порядке, установленных пунктами 3.1, 4.1 настоящего Договора.

6.2. Дольщик вправе ознакомиться с проектной декларацией в Единой информационной системе жилищного строительства.

- 6.3. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Дома иных Дольщиков, в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.
- 6.4. Дольщик не вправе проводить изменение фасада Дома как до, так и после регистрации права собственности на квартиру.
- 6.5. Любое изменение планировки квартиры (перепланировка), в процессе строительства, Дольщик вправе производить только с письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 6.6. 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 переуступки прав.
- 6.7. Дольщик обязан предоставить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (ги) на приобретение недвижимости. Так же Дольщик обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.
- 6.8. Дольщик после получения права собственности на квартиру вступает в члены Товарищества собственников жилья/заключает с управляющей организацией договор на работы и услуги по эксплуатации жилого Дома.
- 6.9. Дольщик обязан в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней после получения от Застройщика письменного уведомления о вводе Дома в эксплуатацию произвести с Застройщиком окончательный расчет и принять квартиру.
В случае неисполнения Дольщиком обязанности, предусмотренной в первом абзаце настоящего пункта, Застройщик вправе осуществить право, предусмотренное п. 5.13.1. настоящего Договора.
- 6.10. Дольщик несет полностью расходы, связанные с регистрацией права собственности на приобретенную квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК.
- 6.11. С момента передачи Дома, в котором расположена указанная в п. 2.1 настоящего Договора квартира, в управление эксплуатирующей организации (или с момента подписания акта приема-передачи Квартиры Дольщиком, в том числе с разногласиями), обязуется нести расходы по ее эксплуатации на основании действующих расценок, обязуется осуществлять оплату расходов техническому обслуживанию Дома, эксплуатационные и коммунальные услуги на расчетный счет эксплуатирующей организации, принявшей Дом на баланс или во временное управление.
- 6.12. С момента подписания акта приема-передачи недвижимости в собственность, Дольщик несет все риски.
- 6.13. Дольщик не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.
- 6.14. Дольщик обязан подписать с Застройщиком Дополнительное соглашение о присвоении Объекту долевого строительства адреса в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления.
- 6.15. Дольщик обязан сообщить Застройщику в письменном виде обо всех изменениях, касающихся места жительства, адреса для корреспонденции, телефона, фамилии, паспортных данных в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня таких изменений. В случае, если Дольщик не уведомил Застройщика об изменении адреса, указанного Дольщиком в статье 13 Договора, все письма-уведомления Застройщика, направленные на этот адрес, считаются направленными по надлежащему адресу.

Статья 7. Качество Квартиры. Гарантия качества

7.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, СНиПам, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны настоящего договора, могут дополнительно определить параметры качества квартиры с более высоким уровнем отделочных работ, которые будут выражены в приложении к настоящему договору или подписанием дополнительного соглашения.

Застройщик берет на себя обязательства в части выполнения следующих отделочных работ в квартире:

Общая строительная готовность дома, согласно проекта;

Общестроительные работы:

Основные несущие конструкции монолитные железобетонные стены с заполнением наружных стен из мелкоштучных материалов.

Утепление наружных стен предусмотрено с учетом требований СНиП и теплотехнического расчета.

Кровля плоская, согласно проекта.

Отделочные работы:

- цементно-песчаная стяжка полов;
- штукатурка гипсовыми смесями стен, кроме гипсовых перегородок, помещений санузлов и ванной;
- устройство межкомнатных перегородок из мелкоштучных материалов.

Балконы, лоджии:

- устройство ограждения, согласно проектной документации;
- остекление балконов в соответствии с проектом;
- установка оконного и дверного блоков, выходящих на остекленный балкон.

Заполнение проемов:

- установка входных квартирных дверей;
- оконное заполнение - согласно проектной документации;
- межкомнатные двери- не устанавливаются;

Сантехнические работы

Отопление:

- теплоснабжение индивидуальное от настенного газового котла;
- разводка металлопластиковыми трубами;
- установка радиаторов отопления;

Водоснабжение:

- выполняется согласно проектной документации;
- установка счетчиков холодной воды;

Канализация:

- выполняется из полиэтиленовых труб;
- сантехнические приборы не устанавливаются;
- бытовая канализация самотечная.

Газопотребляющее оборудование:

- настенный газовый котел.

Электромонтажные работы

Устройство внутридомовых сетей освещения:

- внутриквартирная разводка с устройством оконечных устройств согласно проекта;
- установка квартирных щитков с электронным счетчиком;

Слабые токи:

- в квартирах не выполняется разводка и не устанавливаются розетки: телефона, коллективного телевидения, устанавливается розетка проводного радиовещания вводная коробка для телефона, телевидения, а также домофона без установки прибора;

Лифты:

- установка пассажирских и грузопассажирских лифтов.

Территория:

- выполняется озеленение и благоустройство территории дома, согласно проектной документации.

Выполняется комплекс отделочных работ мест общего пользования (лестничные клетки, площадки).

Устанавливаются входные двери в подъезды дома.

Выполняется монтаж светильников в места общего пользования (подъезды).

Статья 8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию и подписанием акта приема-передачи недвижимости в собственность согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, согласно ч.4 и 5 ст.5 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве».

8.4. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, в случаях предусмотренных п. 1 ст. 9 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве».

8.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к

Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.6 Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Дольщиками.

8.7. При наступлении оснований для возврата Дольщику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Дольщику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

Статья 9. Порядок разрешения споров

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

Статья 10. Ответственность

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214 «Об участии в долевом строительстве» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения платежей на любом этапе, предусмотренных настоящим договором, он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи квартиры, предусмотренных настоящим договором, он уплачивает Дольщику неустойку (пени) согласно Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве». В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

Причем не является нарушением сроков передачи тот факт, что срок строительства был продлен на период действия неблагоприятных погодных условий, к которым относятся:

- Ветер свыше 10 м/сек., дождь, температура ниже 0 °С, влекущие технологическую невозможность выполнения отдельных видов работ (наружные отделочные работы, устройство витражей или оконных проемов, кровельные работы, благоустройство прилегающей территории);

Если неустойка не была предъявлена Застройщику, то сумма неустойки составляет 0,0 рублей, за каждый день просрочки исполнения.

10.4. 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 10 % от Цены Договора.

10.5. С момента регистрации права собственности и получения лицевого счета Дольщиком, либо с момента образования Товарищества собственников жилья/заключением договора с управляющей организацией, либо с момента передачи жилого Дома, в котором расположена квартира в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации, с момента подписания разрешения ввода Дома в эксплуатацию все расходы, связанные с эксплуатацией здания, несут Дольщики.

10.6. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ.

10.7. Дольщик не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Дома, в местах, не предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Дольщиком норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере 10% от цены настоящего Договора.

10.8. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Дольщик получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости принятия Объекта долевого строительства, но не явился для подписания акта приема - передачи (или иного документа о передаче) в установленный Договором срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Дольщика принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Дольщика по почтовому адресу, указанному в Договоре.

10.9. В случае просрочки Дольщиком исполнения обязательств, предусмотренных п 6.14. настоящего Договора, Застройщик имеет право потребовать от Дольщика уплаты штрафа в размере 1000,00 (Одной тысячи) рублей за каждый календарный день просрочки исполнения обязательства.

Статья 11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Статья 12. Заключительные положения

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 5 дней) извещать друг друга.

12.3. Сообщения со стороны Застройщика считается 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).

12.4. Настоящий Договор составлен на 13 листах, включая 2 приложения. Настоящий Договор составлен в электронном виде и подписан сторонами усиленной квалифицированной подписью.

Статья 13. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик	Дольщик
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эвилин КМ-3»	Гражданин (ка) РФ _____
Зарегистрировано 03.02.2021 г., Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Ставропольскому краю, ОГРН 1212600001118, Юридический и фактический адрес: г. Ставрополь, ул. 2-ая Промышленная, 7, офис 45 evilin-km@mail.ru ОКПО 47024077, ОКАТО 07401368000 ИНН 2635248262, КПП 263501001 р/счет 40702810660100003664 Кор/счет 30101810907020000615, БИК 040702615 Ставропольское отделение № 5230 ПАО Сбербанк г. Ставрополь	
Зам. генерального директора ООО «УК «Эвилин»	Тел.
Р.А. Утвенко	подпись
м.п.	

Приложение № 1
к договору долевого
участия в строительстве № ____-3
от _____ 2022 г.

Объектом долевого строительства является квартира под номером ____ (общая площадь __ кв.м.) расположенная на ____ этаже по адресу: Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Гражданская, з/у 1/3

Зам. генерального директора
ООО «УК «Эвилин»

_____ Р.А. Утвенко

_____ Дольщик

Приложение № 2
к договору долевого
участия в строительстве № ____-3
от ____ 2022 г.

Объектом долевого строительства является квартира под номером ____ (общая площадь ____ кв.м.) расположенная на ____ этаже по адресу: Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Гражданская, з/у 1/3

Зам. генерального директора
ООО «УК «Эвилин»

—

ИК