

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ___/40/2/___**

г. Кисловодск

« ___ » _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройжилсервис-2», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Пихельсона Романа Леонидовича, действующего на основании Устава, от имени которого на основании доверенности (26АА4773263), удостоверенной В.М. Парицким, нотариусом по Кисловодскому городскому нотариальному округу Ставропольского края, зарегистрировано в реестре: №26/145-н/26-2022-5-227 от 24.10.2022г., действует гражданин Российской Федерации, Рязанкин Денис Андреевич, с одной стороны, и

граждан ___ Российской Федерации (ФИО), _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: серия _____ № _____, выдан: _____ (орган выдавший) _____ г. (дата выдачи), код подразделения: _____, зарегистрирован ___ по адресу: _____, именуем ___ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», именуем ___ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и их толкования, применяемые для целей настоящего договора

1.1. «**Объект строительства**» или «**Объект**» - многоквартирный жилой дом, наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября. 2-й этап строительства», строящийся Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 26-Ru26305000-1-2021 от 09.02.2021 года, выданного Администрацией города-курорта Кисловодска в лице управления архитектуры и градостроительства и расположенный по адресу: Российская Федерация Ставропольский край, г. Кисловодск, улица 40 лет Октября, Распоряжения Управления архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска Ставропольского края № 546 от 21.09.2022г. «О внесении изменений в разрешение на строительство от 09.02.2021г. № Ru26305000-1-2021». Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный (почтовый) адрес.

1.2. **Объект долевого строительства (или квартира)** – изолированное жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства и входящее в состав указанного Объекта строительства.

1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения», состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта строительства), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь,

рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта строительства), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. **Проектная общая жилая площадь** Объекта долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. Общие положения и правовая основа договора

2.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон»).

2.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября. 2-й этап строительства» на основании Разрешения на строительство № 26-Ru26305000-1-2021 от 09.02.2021 года, выданного Администрацией города-курорта Кисловодска в лице управления архитектуры и градостроительства.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью 10 161 +/-35 кв.м. с кадастровым номером: 26:34:080226:73, расположенном по следующему адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября (далее по тексту – «Земельный участок»).

2.3. Земельный участок с кадастровым номером 26:34:080226:73 принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора № 1/2022 аренды земельного участка от 27.06.2022г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, о чем в Единый государственный реестр недвижимости 06.07.2022 года внесена запись о регистрации: 26:34:080226:73-26/477/2022-24.

2.3.1. Указанный в п. 2.3. настоящего договора земельный участок находится в залоге у Акционерного общества «АЛЬФА-БАНК» (ОГРН 1027700067328), на основании Договора об ипотеки №07UD1Z002 от 28.12.2022 года права аренды земельного участка. Права на вышеуказанный земельный участок не находятся под арестом или запретом.

2.4. Вид разрешенного использования Земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

2.5. Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию 4 (Четвертый) квартал 2024 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

2.6. Проектная декларация размещена в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

2.7. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, в порядке предусмотренном ст. 15.4 Закона и Договора.

2.8. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

2.9. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком за счет собственных и целевых кредитных денежных средств, предоставленных Застройщику Акционерным обществом «АЛЬФА-БАНК» (ОГРН 1027700067328) по Кредитному соглашению в форме невозобновляемой кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) №07UD1L от 28.12.2022 года.

3. Предмет договора

3.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п. 2.5. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке, указанном в п. 2.2. Договора, Объект строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства

Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

3.2. Объект строительства, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные основные характеристики: назначение- многоквартирный жилой дом; количество этажей: 10; общая площадь 22 577,6 кв.м; материал наружных стен: камни легкобетонные стеновые с облицовкой керамическим кирпичом; материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон; класс энергоэффективности: Секция 8 - В, Секция 9 - В+, Секция 10 - В, Секция 11- В, (класс энергосбережения паркингу не присваивался); сейсмостойкость: 8 баллов.

3.3. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие характеристики:

Условный номер:	-
Назначение:	квартира
Номер подъезда (секция)	-
Этаж расположения	-
Количество комнат	-
Проектная площадь комнат (кв.м.)	-
Количество помещений вспомогательного использования	-
Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.)	-
Количество лоджий	-
Проектная площадь лоджий (кв.м.)	-
Проектная Общая площадь (кв.м.)	-
Проектная Общая приведенная площадь (кв.м.)	-
Проектная Общая жилая площадь (кв.м.)	-
Площадь жилого помещения с учетом площади лоджии (кв.м.)	-

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

3.4. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.5. Квартира передается Участнику долевого строительства в строительном варианте, что предусматривает:

Квартира передается без установки межкомнатных перегородок, без внутренней чистовой отделки; в квартире не выполняется: устройство полов, штукатурка и шпатлевка перегородок, колон и откосов, окраска стен, отделка потолков (в т.ч. их штукатурка и шпатлевка); не устанавливаются межкомнатные, кухонные, санузловые двери, дверцы и заглушки санузловых ниш; не устанавливаются сантехнические приборы и вентиляционные решетки; не приобретаются и не устанавливаются электроплиты, электрозвонки; не выполняются внутриквартирные разводки радио, телевидения, телефонной и домофонной сети; не

выполняется установка абонентских трубок, индивидуальных электронных ключей и оконечных устройств. Счетчики учета электроэнергии устанавливаются в подъезде. Квартира передается без внутренней электроразводки, без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам.

В квартире выполняется цементная стяжка пола (кроме лоджии и балкона), стены оштукатурены, на окнах устанавливается пластиковый стеклопакет (без подоконной доски), устанавливаются приборы учета холодной воды, приборы учета потребления газа, производится разводка и установка приборов отопления.

В Квартире устанавливается индивидуальная система отопления и горячего водоснабжения (Индивидуальный настенный двухконтурный газовый котел) работающая на природном газе.

В случае если в Объекте долевого строительства проектом предусматривается остекленная лоджия и/или балкон, то установка оконных и дверных блоков, отделяющих лоджию и/или балкон от жилых и/или вспомогательных помещений Объекта долевого строительства, Застройщиком не выполняется.

3.6. В соответствии с требованиями газоснабжающей организации, Участник долевого строительства самостоятельно устанавливает в квартире межкомнатные перегородки и дверь, отделяющие кухню от остальных жилых и нежилых помещений в границах, рекомендованных проектом.

3.7. Окончательная общая площадь Квартиры, указанная в п. 3.3. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры определяются по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке, и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом, изменение размера площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений Квартиры) в сторону увеличения или уменьшения в размере не более пяти процентов от Проектной общей приведенной площади, указанной в п. 3.3. Договора, не является существенным.

4. Имущественные права сторон

4.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 3.3. настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

4.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, газоснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

4.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность - лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

4.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а также на залог права аренды на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед третьими лицами.

5. Цена договора

5.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, и денежных

средств на оплату услуг Застройщика.

На момент заключения настоящего договора Цена Договора составляет _____ (Сумма прописью) рублей _____ копеек, что соответствует долевого участию в строительстве _____ кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета _____ (Сумма прописью) рублей _____ копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Цена Договора, указанная в п. 5.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

Указанная в настоящем пункте цена договора включает в себя стоимость строительства квартиры, коммуникаций и других инженерных сооружений и оплату услуг Застройщика.

5.2. Стороны пришли к соглашению о том, что цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) кв.м.

В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 1 (Одного) кв.м включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

5.3. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (Один) кв.м Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 5.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта строительства), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

5.4. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (Один) кв.м, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (Один) кв.м, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 5.1. настоящего Договора и рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана здания.

5.5. Сумма денежных средств, направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства определяется как фактически потраченные Застройщиком денежные средства на цели, определенные ч. 1 ст.18 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».

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

5.6. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта строительства в перерасчете на долю, получаемую Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с условиями настоящего Договора, полученная разница возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.

5.7. 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 Объект долевого строительства.

5.8. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

6. Порядок оплаты цены договора

6.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства 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» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и договором счета эскроу, с учетом следующего:

Эскроу агент: Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 16.01.2015 № 1326, местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, адрес для корреспонденции: Россия, Филиал «Ставропольский» АО «Альфа-Банк». 355003, Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, дом №229, Корреспондентский счет № 30101810500000000207 Отделение Ростов-на-Дону, БИК 046015207, Корреспондентский счет № 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, S.W.I.F.T.: ALFARUMM, БИК 044525593, ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, телефон: (8652) 35-21-47 (далее по тексту - «Эскроу-агент»).

Депонент: _____ (ФИО).

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройжилсервис-2».

Депонируемая сумма: _____ (Сумма прописью) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: Оплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства после его государственной регистрации, за счет собственных средств, безналичным расчетом, с использованием специального счета эскроу, в следующие сроки:

- _____ (Сумма прописью) рублей 00 копеек, Участник долевого строительства (Депонент) обязуется внести на счет эскроу, в срок до _____ 20__ г.

Срок условного депонирования денежных средств: по 30.06.2025 г., но не более шести месяцев после срока ввода объекта строительства в эксплуатацию (предполагаемый срок ввода объекта строительства в эксплуатацию 4 (Четвертый) квартал 2024).

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, установленных Федеральным законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара).

Расчеты по Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого в АО «АЛЬФА-БАНК», на имя Депонента.

6.2. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в п. 6.1. 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.

6.3 Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 6.1. настоящего Договора.

7. Права и обязанности сторон

7.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

7.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 5 и 6 настоящего Договора.

7.1.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания передаточного акта объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 5 настоящего Договора.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч. 3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Новый Участник долевого строительства обязан в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

7.1.3. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору не допускается.

7.1.4. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

7.1.5. Участник долевого строительства обязан в срок не более 15 (Пятнадцати) календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

7.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

7.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

7.1.8. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п. 3.3. Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 8 настоящего Договора.

7.1.9. Участник долевого строительства обязуется не производить какие-либо работы в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. В случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п.п. 7.2.6. Договора, не действует в отношении Объекта.

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию объекта строительства.

7.2.2. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в течение 6 (Шести) месяцев с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

7.2.3. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.2.4. Застройщик обязан в соответствии с ч. 14 ст.161 Жилищного кодекса РФ в течение 5 (Пяти) дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

7.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

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

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

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

8. Срок и порядок передачи квартиры

8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства - 4 (Четвертый) квартал 2024.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства 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.

Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

8.1.1. В течение 6 (Шести) месяцев со дня предполагаемого срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, указанного в п. 8.1. настоящего Договора, а также при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

Объекта строительства.

8.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте: www.sjs.ru.

8.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика для осуществления осмотра Квартиры и/или не подписание Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 8.6 настоящего Договора.

8.4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до устранения застройщиком выявленных недостатков.

Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

8.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней принять Квартиру от Застройщика, подписав Акт приема-передачи Квартиры.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

9. Ответственность сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом (№ 214-ФЗ).

9.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

9.3. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

9.4. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

10. Действие и расторжение договора

10.1. 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 регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартыры в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

10.2. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств осуществляет эскроу агент со счета эскроу, в сроки, установленные в договоре счета эскроу.

10.4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартыры.

11. Форс-мажор

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любими средствами связи).

11.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. Заключительные положения

12.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

12.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

12.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

12.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

12.5. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу указанных данных третьим лицам (АО «АЛЬФА-БАНК») в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего

Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах строительства от Застройщика и группы компаний в которую входит Застройщик.

12.6. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий. Не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

12.8. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта строительства (включая размещение на фасаде Объекта строительства внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования) является нарушением архитектурного облика многоквартирного дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

12.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены в результате внесения изменений в проектную документацию. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

12.10. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 10 (Десять) календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

12.11. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством РФ.

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

12.13. Настоящий Договор составлен и зарегистрирован в электронном виде и подписан сторонами усиленной квалифицированной подписью.

13. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

Участник долевого строительства:
(ФИО),

_____ года рождения,
место рождения:
_____,
пол: _____,
паспорт: серия _____ № _____,
выдан: _____
(орган выдавший) _____ г.
(дата выдача),
код подразделения: _____,
зарегистрирован ___ по адресу:
_____.

Застройщик:

**ООО «Специализированный
застройщик «Стройжилсервис-2»**
Юр. адрес: 357736, Ставропольский край,
г. Кисловодск, пер. Зашкольный, д. 3,
помещение 54
ОГРН 1202600005904
ИНН 2628060220, КПП 262801001
Номер телефона/факс: +7(87937)7-64-32,
+7(87937)7-26-25

Номер телефона:

Приложение № 1 к Договору
участия в долевом строительстве № ___/40/2/___ от «__» _____ 202_ г.

ПЛАН

«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября. 2-й этап строительства»

Секция __, этаж __, квартира № ____

План этажа

План квартиры