

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

город Михайловск

«***» ***** 2023 года

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Диалог-Строй"**, местонахождение: 356245, Российская Федерация, Ставропольский край, город Михайловск, переулок Некрасова, дом 20, офис 35, e-mail: dialogstroy26@yandex.ru, телефон 8(86553)59141, ОГРН 1132651007796, ИНН/КПП 2623802415/262301001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Мелкумова Михаила Рачиковича**, *****, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

г.р. *****, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Застройщик» привлекает «Участника долевого строительства» к финансированию строительства **Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский район, город Михайловск, улица Ленина 195/1** на земельном участке площадью 2444 кв. м. с кадастровым номером 26:11:020201:3755 (далее Объект). В соответствии с проектной документацией объект сформирован путем блокировки трех блок секции в п-образной форме, строительный объем 27935,9 куб. м., в том числе подземной части 3165,0 куб. м., общая площадь жилого здания 8185,3 кв.м., площадь застройки 975,1 кв.м., количество этажей 9 единиц в том числе подземный этаж 1 единица, наружные стены здания выполнены из керамического кирпича с утеплением и облицовкой керамическим кирпичом желтого цвета со вставками из коричневого кирпича, поэтажное перекрытие: сборные железобетонные плиты-перекрытия, класс энергоэффективности В (высокий), сейсмостойкость 7 баллов, именуемого в дальнейшем «Объект».

«Застройщик» осуществляет строительство Объекта на основании: Разрешения на строительство № 26-RU26526101-178-2021 от 18.06.2021 года, выданного Комитетом по градостроительству, земельным и имущественным отношениям администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края, Решения № 95 от 07.06.2022 года о внесении изменений в разрешение на строительство выданного Комитетом по градостроительству, земельным и имущественным отношениям администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края и на основании Проектной декларации, опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф>.

Застройщик, привлекающий денежные средства Участника долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной 214 Федеральным законом, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со всеми инженерными коммуникациями и сетями инженерно-технического обеспечения и после получения разрешения на ввод «Объекта» в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства.

«Участник долевого строительства» инвестирует объект: **жилое помещение в части одной *****комнатной квартиры № ***, находящейся на *** этаже, подъезд – ***, общей проектной площадью **** кв.м. (с учетом площади жилой комнаты **** кв.м., жилой комнаты *** кв.м., жилой комнаты *** кв.м., кухни *** кв.м., столовой *** кв.м., санузла *** кв.м., санузла, *** кв.м., коридора *** кв.м.,) балкона ***, балкона *** кв.м., (далее – Квартира), согласно Приложения № 1 к Договору участия в долевом строительстве.**

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре объектов недвижимости и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной

квалифицированной электронной подписью. Договор действует до передачи «Участнику долевого строительства» Объекта по акту приема-передачи объекта долевого строительства. Несоблюдение требований о государственной регистрации Договора влечет его недействительность. «Застройщик» оказывает организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств «Участника долевого строительства» оформление права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления права собственности. При этом «Застройщик» вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.3. В целях привлечения Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства на строительство (создание) жилого помещения путем размещения денежных средств на счетах эскроу все Участники долевого строительства в отношении создаваемого Объекта вносят денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии с 214 Федеральным законом.

1.4. «Участник долевого строительства» согласен с тем, что приведенная общая площадь жилого помещения может быть изменена и уточнена по результатам проведения обмеров объекта долевого строительства организацией (предприятием) осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Стороны пришли к соглашению, что площадь Объекта будет уточнена ими путем подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства без составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. «Застройщик» обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – **второй квартал 2025 года**.

2.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по настоящему договору передать соответствующий объект долевого строительства «Участнику долевого строительства». Срок передачи объекта долевого строительства - **в течение шести месяцев после ввода Объекта в эксплуатацию**.

Уведомление «Застройщика» о завершении строительства и готовности передать объект долевого строительства должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу регистрации Участника долевого строительства или вручено «Участнику долевого строительства» лично под расписку.

2.3. В соответствии с достигнутой сторонами договоренностью, «Застройщик» наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче «Участнику долевого строительства» объекта долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта.

2.4. «Застройщик» обязан предоставить в орган государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора, а Участнику долевого строительства все необходимые документы для регистрации права собственности на объект долевого строительства.

2.5. «Застройщик» гарантирует, что права на Объект на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят. «Застройщик» обязуется передать объект свободным от прав и притязаний третьих лиц.

2.6. «Застройщик» устанавливает гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, продолжительностью пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

«Застройщик» также устанавливает гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства продолжительностью три года. Указанный гарантийный срок исчисляется

со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.7. «Застройщик» передает квартиру в следующем техническом состоянии: стены – шлакоблок (оштукатурены); в ванной и сантехническом узле стены оштукатурены; полы - стяжка; потолок без отделки; отопление индивидуальное (установка настенного газового котла), разводка отопления – полипропиленовые трубы; батареи отопления – алюминиевые радиаторы; система канализации – пластиковые трубы; электропроводка - кабель; приборы учета на электроэнергию, воду, газ; стеклопакеты (однокамерные) на окна. Устанавливается четырех конфорочная варочная плита с системой «газ-контроль». Устанавливается временная входная монтажная металлическая дверь (гарантийный срок на данную дверь не распространяется); внутриквартирные (межкомнатные) двери не устанавливаются.

2.8. Передача объекта «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляется по акту приема-передачи объекта долевого строительства, подписываемому сторонами, после исполнения «Участником долевого строительства» всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором. 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, 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.

2.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.10. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если ФЗ не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с 214 Федеральным законом, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.11. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного Участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной 214 ФЗ.

2.12. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, Застройщик обязан заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2.13. В случае изменения контактных данных, места нахождения, юридического адреса, указанных в настоящем договоре, Застройщик обязан разместить информацию в сети интернет на сайте www.dialogstroy26.ru. В данном случае направление письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации с сети интернет.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Обеспечивать финансирование строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.3. С момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства «Участник долевого строительства» несет расходы, связанные с содержанием Объекта (эксплуатационные и коммунальные услуги) на основании действующих расценок.

3.4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис «Застройщика» для подписания и оформления дополнительных документов. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора.

3.5. «Участник долевого строительства» обязан прибыть в офис «Застройщика» после получения соответствующего уведомления о завершении строительства в течение 7 рабочих дней и подписать акт приема-передачи объекта долевого строительства, либо предоставить «Застройщику» мотивированный отказ от его приёмки. В случае уклонения или немотивированного отказа «Участника долевого строительства» от принятия Объекта «Застройщик» вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В случае неисполнения «Участником долевого строительства» обязательства по приемке Объекта долевого строительства, «Участник долевого строительства» обязан возместить «Застройщику» причиненные убытки в полном объеме, в том числе компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества за период просрочки исполнения своих обязательств по договору.

В течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства (составления одностороннего акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.6. Стороны договорились, что «Участник долевого строительства» соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организацией для приемки и эксплуатации жилого дома. «Участник долевого строительства» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком. В целях обеспечения безопасной эксплуатации газового оборудования «Участник долевого строительства» обязан заключить договоры на обслуживание газового оборудования и пройти инструктаж по его использованию в эксплуатационной организации газового хозяйства.

С момента подписания акта приёма-передачи объекта долевого строительства или иного документа о передаче у «Участника долевого строительства», принявшего объект, возникает обязанность по внесению платы за коммунальные услуги. После подписания Акта приёма-передачи «Участник долевого строительства» обязуется обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченных лиц к общим инженерным коммуникациям, расположенным в жилом/нежилом помещении для их обслуживания и/или ремонта в случае возникновения аварийных ситуаций.

3.7. До оформления права собственности на квартиру «Участник долевого строительства» обязан не производить в квартире и в самом здании многоквартирного дома работы, связанные с отступлением от проекта и требующие согласования с «Застройщиком», проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными (муниципальными) органами, в том числе перепланировку, возведение внутриквартирных перегородок, разводку инженерных коммуникаций, электрики, установку дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на балкон, лоджию – устройство труб и батарей отопления,

пробивку проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания многоквартирного дома, в том числе остекление балконов и лоджий, решеток, установка сплит-систем и кондиционеров и т.д.

После оформления права собственности на квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными (муниципальными) органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

3.8. «Участник долевого строительства» при условии полного внесения денежных средств по Договору и неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства может уступить свои права по Договору третьим лицам. Для заключения договора уступки прав Участнику долевого строительства необходимо обязательное письменное согласие «Застройщика». Немотивированный отказ Застройщика от согласования уступки не допускается.

Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. При этом «Застройщик» строительства не несет ответственности по обязательствам «Участника долевого строительства», вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого с третьим лицом. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства (или) новый Участник долевого строительства.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору участия в долевом строительстве к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации договора уступки прав по договору участия в долевом строительстве, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

3.9. «Участник долевого строительства» обязан предоставить «Застройщику»: действительный паспорт (его нотариально заверенные перевод в случае необходимости), снилс, контактный номер телефона, нотариально заверенное согласие супруга (-ги) на приобретение недвижимости (в случае если «Участник долевого строительства» состоит в зарегистрированном браке) и другие необходимые документы необходимые для строительства Объекта и его регистрации.

В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

3.10. «Участник долевого строительства» не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования «Застройщика» строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

3.11. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ НА СЧЕТ-ЭСКРОУ

4.1. Цена договора (далее – размер вклада «Участника долевого строительства» в финансирование строительства) на дату заключения Договора ******* (***** *****) рублей**. К лоджиям, балконам и террасам применяется пониженный коэффициент. Цена договора является фиксированной и не подлежит одностороннему изменению в течение всего срока действия настоящего договора участия в долевом строительстве. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в безналичном порядке.

4.2. «Участник долевого строительства» обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных

Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 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: город Москва; адрес: 117997, Российская Федерация, город Москва, улица Вавилова, дом 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 для мобильных, 8-800-555-55-50 для мобильных и городских.**

Депонент: *********, счет эскроу № ********* в ПАО Сбербанк, БИК 040702615, корсчет 30101810907020000615.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Диалог-Строй».**

Размер депонируемой суммы составляет ********* рублей. Срок условного депонирования: **до 31 декабря 2025 года.**

Внесения Депонентом суммы депонирования на счет – эскроу будет происходить следующими платежами и сроками:

- ********* - в срок до **«****» ******* года, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

Обязанность «Участника долевого строительства» по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Основания перечисления «Застройщику» депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

При возникновении оснований перечисления «Застройщику» (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счета эскроу перечисляются на специализированный счет «Застройщика»:

р/с № 40702810160100017422, открытый в Ставропольском отделении № 5230 ПАО Сбербанк город Михайловск, БИК 040702615, к/с 30101810907020000615.

Возможны и иные формы расчета.

4.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней 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.

4.4. Стоимость договора участия в долевом строительстве, указанная в п. 4.1, включает в себя затраты «Застройщика» на строительство объекта, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних сетей, благоустройство прилегающей территории, иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию и передачи «Участнику долевого строительства» объекта, а также затраты на оплату услуг «Застройщика» по организации, контролю и техническому надзору процесса строительства. Уплачиваемые «Участником долевого строительства» по настоящему договору денежные средства используются «Застройщиком» в том числе на погашение кредитов, займов, привлеченных «Застройщиком» для строительства Объекта, на размещение временно свободных средств на депозитах в банках, а также на погашение затрат по строительству объекта, понесенных ранее. Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее как дополнительное вознаграждение «Застройщика». Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он перекрывается за счет средств «Застройщика».

4.5. Дополнительные расчеты, после уточнения площади Объекта, согласно п. 1.1. договора, не предусмотрены.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Если основанием для изменения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением договора.

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

5.3. Участник Долевого строительства заявляет и подтверждает, что в отношении его отсутствует производство по делу о банкротстве, что подтверждается сведениями, находящимися в открытом доступе.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, не поддающиеся разумному контролю Сторон, возникших после заключения договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но, не ограничиваясь перечисленным: наводнение, пожар, землетрясение и любые другие стихийные бедствия, эпидемия, карантин, войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. В случае наступления вышеуказанных обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действий указанных обстоятельств, а также на время последствий, вызванных этими обстоятельствами.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обстоятельства по настоящему Договору вследствие наступления вышеуказанных обстоятельств, обязана сообщить без промедления, но не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

Действия, совершенные по старым адресам до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

6.3. Не сообщение или несвоевременное сообщение другой Стороне лишает Сторону права ссылаться на такие обстоятельства как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение трех месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Шпаковский районный суд Ставропольского края Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав объекта долевого строительства. В процессе строительства объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, самого объекта строительства от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены договора.

7.3. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения объекта, то есть любого нотариуса в городе Михайловске Ставропольского края, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

7.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Стороны пришли к соглашению о том, что «Участник долевого строительства» которому «Застройщик» направил письменное уведомление по почте, соглашается, что письменное уведомление считается полученным «Участником долевого строительства», если:

- «Участник долевого строительства» отказался от получения письма, и этот отказ был зафиксирован организацией почтовой связи;
- Несмотря на получение почтового извещения «Участник долевого строительства» не явился в отделение почтовой связи за получением письма с уведомлением в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила «Застройщика»;
- Письмо с уведомлением не вручено в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, о чем организация почтовой связи уведомила «Застройщика».

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

7.6. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

7.7. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

7.8. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании договора и толкование его условий были им устранены до подписания договора. Участник долевого строительства подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения. Что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

Подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, «Участник долевого строительства» дает согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение) «Застройщиком» своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, для целей размещения в системе электронного делопроизводства и документооборота.

Подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, «Участник долевого строительства» заверяет и гарантирует, что не имеет гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения

хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 года № 430-р".

Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему.

7.9. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме в **двух** подлинных идентичных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

С договором стороны ознакомились лично и подписали

Застройщик:

ООО Специализированный Застройщик «Диалог-Строй»

р/с 40702810160100017422 открытый в Ставропольском отделении № 5230 ПАО Сбербанк город Михайловск, БИК 040702615 к/с 30101810907020000615

Директор _____ /Михаил Рачикович Мелкумов/

Участник долевого строительства:

**Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве
План объекта долевого строительства,
отображающий в графической форме расположение
по отношению друг к другу частей являющегося
объектом долевого строительства жилого помещения**

Участник долевого строительства инвестирует объект:
Российская Федерация, Ставропольский край,
город Михайловск, улица Ленина 195/1,
*******комнатная квартира № *****,
находящаяся на ***** этаже, подъезд – *****,
общей проектной площадью *******

Утверждаю Застройщик _____ /Михаил Рачикович Мелкумов/

Утверждаю: Участник долевого строительства
